
VITTORIO EM. III


FONDO PIZZOFALCONE


Google



ÉTUDE

SUR LE

CADASTRE

ÉTUDE

SUR LE

CADASTRE

PAR

F.-H.-V. NOIZET

AVOCAT, ANCIEN MAGISTRAT.

> On n'a jamais rien fait en France pour la propriété; celui qui fera une bonne loi sur le Cadastre méritera une statue.
>
> *Paroles de Napoléon Ier au conseil d'État* (*Œuvres de Napoléon III*, édit. de 1848, t. 1, p. 255.)



PARIS

GUILLAUMIN ET Cie, LIBRAIRES, 14, rue Richelieu.

AUGUSTE DURAND, LIBRAIRE, 7, rue des Grès.

1857.

ERRATA.

—

Page 113, ligne 17, *au lieu de :* mis, *lisez :* soumis.

Page 137, ligne 5, *au lieu de :* n'ont pas conduit à ce résultat, *lisez :* ont empêché d'obtenir ce résultat.

Page 157, dernier mot de la page, *au lieu de :* est, *lisez :* soit.

Page 165, ligne 3, de la note, *au lieu de :* Il eu sera de même du juge de paix, *lisez :* Il en sera de même à l'égard du juge de paix.

INTRODUCTION.

Lorsqu'en 1811 l'Administration publique réunit, en un seul volume intitulé *Recueil méthodique*, toutes les instructions publiées jusque-là pour la confection du cadastre parcellaire, elle développa dans les termes suivants, que nous extrayons littéralement de ce code cadastral, les avantages que cette opération devait procurer aux propriétaires d'immeubles ruraux.

« Ces avantages consistent à assurer l'égalité de la contribution foncière (art. 167); à *déterminer les limites des propriétés* (même art.); à terminer et à prévenir pour l'avenir une foule de contestations et de procès qui se renouvellent sans cesse sur ces limites entre les propriétaires, et qui occasionnent des frais dont le montant, difficile à calculer, s'élève peut-être chaque année à une somme deux ou trois fois plus forte que le montant des centimes additionnels temporairement imposés pour la dépense du cadastre (même art. 167 et art. 1142). »

« Le cadastre peut et doit même nécessairement un
» jour servir de titre en justice pour constater et prouver
» la propriété (art. 703 et 1143); il en est de même des
» livres de mutations, qui conservent la trace de tous les
» propriétaires dans les mains desquels un bien-fonds
» passe successivement (art. 1143). »

« Les propriétaires y trouvent à peu de frais le terrier
» le plus exact de leurs propriétés (art. 310 et 1135) : *ce*
» *sera le grand livre terrier de la France* (art. 1144 et
» dernier).

On ne pouvait assurément mieux faire ressortir tous ces avantages ; et on devait d'autant plus s'attendre à leur réalisation que, dans le même volume, l'administration
« assurait qu'elle avait pris toutes les mesures, toutes les
» précautions possibles pour que le cadastre atteignît le
» degré de perfection dont les travaux humains peuvent
» être susceptibles (art. 1110). »

Cependant, trente-trois ans après, en 1844, la cour de cassation, dans un document officiel, émettait l'opinion suivante sur cette opération, alors presque entièrement terminée :

« Le cadastre serait une base souvent inexacte et tou-
» jours *incertaine* de la délimitation des propriétés et de
» l'état des propriétaires. Il n'y a ni époques fixes, ni
» formalités déterminées par la loi pour opérer les chan-
» gements continuels qu'il doit subir. Il n'est pas rédigé
» contradictoirement... Les procédés au moyen desquels
» le cadastre a été construit ne permettent pas qu'il lui
» soit accordé l'autorité d'un registre-matricule des droits
» de propriété et d'hypothèque: il faudrait le refaire, et
» le refaire d'une manière juridique. En l'état, le cadastre
» est une œuvre purement administrative ; ses rédacteurs
» n'ont égard qu'à la possession, à la possession *apparente*
» fondée sur la commune renommée; aucuns titres ne
» leur sont produits; ils n'ont pas qualité pour en re-

» quérir l'exhibition; aucune enquête légale ne précède » leur travail. Dans les cas douteux, l'autorité supérieure » administrative n'est même pas consultée : l'attribution » des propriétés a donc été souvent fautive. Il n'y avait » pas d'inconvénient, puisqu'elle ne préjudiciait à per- » sonne. C'est ce qui explique et justifie l'absence de » toute vérification formelle : tout a été fait sur simples » renseignements verbaux, recueillis par les ingénieurs, » les géomètres-arpenteurs ou leurs commis. On com- » prend que cela soit suffisant pour la formation des rôles » des contributions, sauf les réclamations des contri- » buables ; cela ne saurait l'être pour constituer le grand » livre des propriétés immobilières (1). »

Et pourtant cette immense opération a, pendant plus de quarante ans, occupé un nombreux personnel ; elle a coûté près de deux cents millions, non compris vingt millions au moins consacrés auparavant à des tâtonnements, à des essais infructueux qui n'ont même pas été achevés.

L'administration, du reste, n'a pas été la dernière à découvrir les défauts de cette œuvre si dispendieuse ; car, en même temps qu'elle veillait à son exécution, elle chargeait successivement de nombreuses commissions, composées de hauts fonctionnaires, de chercher les moyens de remédier à ces défauts ; et, après de longues études, elle présentait elle-même, quatre ans avant que l'opération fût terminée, un projet de rénovation complète (2).

D'un autre côté, depuis longtemps des hommes éminents, magistrats, fonctionnaires publics, jurisconsultes, appréciant l'importance d'un bon cadastre, se livraient à des travaux sérieux sur cette matière, et proposaient des systèmes plus ou moins ingénieux, mais qui, pour la

(1) *Documents relatifs au régime hypothécaire* publiés par ordre du Ministre de la Justice, t. II, p. 475.

(2) V. le *Moniteur* du 14 Juillet 1846.

plupart, auraient eu le grave inconvénient de jeter la perturbation dans les services publics par des innovations radicales, et d'être d'une exécution très difficile, peut-être même impossible, à raison de leur complication.

Heureusement la sagesse du Gouvernement a préservé la France des funestes effets de ces utopies. C'est aussi avec raison qu'il a abandonné le projet de loi de 1846, qui, renfermant le même vice radical que l'opération antérieure, aurait eu nécessairement les mêmes conséquences : le Pouvoir, bien inspiré, a reconnu que les questions agitées n'étaient pas alors encore suffisamment élucidées pour recevoir une solution définitive.

Cependant, la plupart des Etats qui entourent la France, tirant profit des instructions émanées de l'administration Française, ont, dans ces derniers temps, exécuté ou complété chez eux l'œuvre cadastrale : plusieurs même ont pris pour base de cette œuvre la délimitation générale des propriétés rurales, que l'on avait jusque-là considérée comme impossible. Depuis quelques années, diverses communes, dans toutes les parties de la France, ont, les unes avec le concours de l'administration publique et à titre d'essai, les autres spontanément, par l'effet d'une convention entre tous les propriétaires, procédé à la même délimitation pour toutes les parcelles de leur territoire : partout où cette mesure a été prise, les obstacles, les difficultés que l'on redoutait, ont disparu comme de vaines chimères ; et la facilité de l'exécution a dépassé toutes les espérances.

Ainsi, dans l'état actuel des choses, il ne s'agit plus de tenter de nouveaux essais, de courir de nouvelles chances d'insuccès : toutes les expériences ont été faites ; les résultats sont assurés.

Nous avons nous-même vérifié la réalité des faits en parcourant les divers états de l'Europe qui ont le plus de rapport avec la France pour les mœurs et la législation ;

nous avons surtout porté notre attention sur les procédés employés, les uns pour la confection du cadastre, les autres pour que les plans restent constamment l'image fidèle et successive de l'état du terrain.

De cet examen est résultée pour nous la profonde conviction qu'il est réservé à l'administration française qui, la première, a conçu l'idée d'un cadastre destiné à produire les précieux résultats qu'elle a annoncés, d'obtenir ces résultats à un plus haut degré que tous les autres états de l'Europe.

Nous sommes également convaincu qu'il lui est en ce moment facile de réaliser ses promesses, et qu'aucune époque ne peut mieux convenir que le moment actuel pour cette réalisation.

C'est dans l'espoir que notre conviction sera partagée par nos lecteurs que nous avons entrepris cette étude.

Nous la diviserons en trois parties.

La première contiendra un aperçu historique de toutes les phases que le cadastre a subies en France.

Dans la seconde, nous présenterons un exposé sommaire de l'état actuel du cadastre dans diverses contrées de l'Europe.

Dans la troisième, nous essayerons de bien déterminer les caractères, le but et l'utilité du cadastre ; nous indiquerons les moyens d'exécution et les procédés propres à en assurer les bons effets pour l'avenir; nous terminerons par des observations sur l'opportunité de cette entreprise.

ETUDE

SUR LE

CADASTRE.

PREMIÈRE PARTIE.

APERÇU HISTORIQUE.

Toutes les nations civilisées de l'antiquité ont attaché à la délimitation et à la conservation des limites des biens-fonds une importance telle, que, pour les mieux protéger, elles leur ont donné une place dans les dogmes sacrés.

Au Moyen-âge, sous le régime féodal, le papier terrier, renfermant le dénombrement et la contenance de toutes les terres du fief, le nom de tous les tenanciers, et le détail des droits, cens et rentes dus au Seigneur, formait, avec le plan parcellaire qui y était annexé, une espèce de cadastre qui assurait la conservation de la figure et de la consistance de ces immeubles.

Dès 1359, le cadastre, proprement dit, existait avec toute la régularité alors possible, dans diverses provinces du royaume, notamment dans le Dauphiné où il avait été

établi avant sa réunion à la France; Charles V en prescrivit la révision à cette époque : dans le siècle suivant, Charles VII conçut le projet d'un cadastre général (1).

En 1679, Colbert ordonna l'exécution de ce projet; mais sa mort, arrivée peu d'années après, en empêcha la réalisation (2).

Delaverdy reprit ce même projet en 1763; mais alors il resta encore sans exécution.

Dans les cahiers remis par les assemblées électorales aux membres des Etats-généraux, en 1789, le cadastre fut demandé par soixante-treize assemblées de la noblesse, et cinquante-huit assemblées du tiers-état (3).

Au moment de se dissoudre, l'Assemblée constituante, par les décrets des 21-28 Août, 16-23 Septembre 1791 (4)

(1) V. *Rec. méthod.*, Introd., art. 2, — et MACAREL et BOULATIGNIER, *De la Fortune publique en France*, t. III, p. 3.

(2) *Ibid.*

(3) MACAREL ET BOULATIGNIER, *Loco citato*.

(4) *Décr.* 21-28 *Août* 1791. Art. 21. — « Lorsque les demandes en réduction seront formées par un ou plusieurs contribuables, dont les cotes réunies excéderont le tiers du montant du rôle de la contribution foncière de la commune, et qu'il sera nécessaire d'ordonner... une nouvelle évaluation, le directoire du département... ordonnera la levée du plan du territoire de la commune, et nommera deux experts pour faire une évaluation générale. Art. 22. Les directoires de département... pourront ordonner la levée du plan du territoire et l'évaluation du revenu d'une commune, lorsque cette demande aura été faite par le conseil général de la commune, même avant qu'il soit formé aucune demande en réduction... Art. 30. Le directoire du département ordonnera d'abord la levée du plan de la commune et nommera deux experts pour procéder à l'évaluation de son revenu. Art. 31. Toutes les fois que la levée d'un plan sera ordonnée..., elle sera faite sous la surveillance de l'ingénieur des ponts-et chaussées... Art. 32. Les officiers municipaux nommeront des commissaires pour donner à celui qui sera chargé de la levée du plan, tous les renseignements et secours nécessaires. »

« *Décr.* 16-23 *Septembre* 1791. Art. 1er. Lorsqu'il sera procédé à la levée du territoire d'une commune, l'ingénieur chargé de l'opération fera d'abord un plan de masse qui présentera la circonscription de la commune et sa division en sections, et formera ensuite les plans de détail qui

relatifs à la contribution foncière, prescrivit la levée de plans de masses, et de plans de détails indiquant toutes les parcelles qui composaient le territoire de chaque commune. L'Assemblée législative, par le décret du 20-25 Août 1792 (1), la Convention par celui du 21-22 Mars 1793 (2), exprimèrent la volonté de réaliser ce projet; mais elles en furent empêchées par les violentes commotions politiques de ces temps malheureux.

En 1800, le premier Consul, dans une discussion incidente sur la contribution foncière, au sein du conseil d'Etat, après avoir développé les funestes conséquences de l'absence d'un cadastre général, fit ressortir en termes fort énergiques l'importance de cette opération, et l'urgence d'une bonne loi sur cette matière (3).

Cette idée fut repoussée par le troisième consul, Lebrun, et par le conseiller d'Etat, Bigot de Préameneu, comme un

composeront le parcellaire de la commune. Art. 2. L'ingénieur prendra toujours pour base une ligne droite, dont les deux points extrêmes seront reconnus par les officiers municipaux, qui en dresseront procès-verbal et les feront marquer par des bornes, à la conservation desquelles ils veilleront pour que cette base puisse être retrouvée lorsqu'il en sera besoin. »

(1) *Décr.* 20-25 *Août* 1792. « Il sera mis sur le champ à la disposition du Ministre une somme de 18,750 livres pour la dépense du bureau du cadastre du dernier trimestre de 1791 et des deux premiers trimestres de 1792. Le comité de l'ordinaire des finances fera incessamment son rapport sur l'organisation ultérieure du cadastre et sur la dépense annuelle du bureau central. »

(2) *Décret.* 21-22 *Mars* 1793. « Art. 2. Le comité des finances présentera incessamment, en exécution des précédents décrets, le plan d'organisation du cadastre général de toutes les terres et biens-fonds de la république, et du bureau de direction. — Art. 3. Au défaut et dans l'attente de ce cadastre.., il sera procédé à la rectification des matrices de rôles, pour la contenance des fonds et leur produit net, de la manière qui sera déterminée ensuite du plan que le comité des finances demeure chargé de présenter. »

(3) *OEuvres de Napoléon III*, édition de 1848, t. 1, p. 233.

projet inexécutable; néanmoins elle prévalut, et la confection du cadastre fut ordonnée (1).

Une instruction du 22 Janvier 1801 (2 Pluviose an IX) prescrivit d'abord la refonte générale des matrices des rôles, c'est-à-dire une espèce de cadastre sans arpentage ni levée de plan ; seulement elle recommanda aux contrôleurs, pour éclairer et faciliter le travail des répartiteurs, de recueillir à l'avance les cadastres parcellaires, plans ou arpentages qui pouvaient se trouver dans chaque commune, et de prendre chez les receveurs de l'enregistrement le relevé des actes de vente, des baux, actes de partage, et tous autres renseignements propres à faire connaître les revenus réels des immeubles.

Peu après, sur les nombreuses réclamations élevées de toutes les parties de la France, une commission composée d'employés supérieurs des contributions directes fut nommée pour faire de nouvelles études sur cette matière.

Cette commission, après l'examen d'une foule de mémoires et de projets, effrayée de l'idée d'un cadastre parcellaire, exécuté sur tout le territoire de la France, proposa d'opérer seulement sur dix-huit cents communes, dont deux au moins et huit au plus par chaque arrondissement; ces communes devaient être désignées par le sort

(1) On lit dans l'*Histoire financière de la France*, par J. Bresson, t. II, p. 248. « M. Bigot répondit au premier Consul : Il y avait avant '791 » un cadastre en Provence et en Languedoc ; on a toujours paru effrayé » d'un semblable travail pour la France entière, parce qu'on veut le faire » géographique et mathématique.

» Le troisième consul Lebrun ajouta : Un cadastre général est une » opération monstrueuse qui coûterait plus de 30 millions, exigerait au » moins vingt ans, la mensuration et l'évaluation ne sont pas les opé- » rations les plus difficiles; c'est la connaissance des rapports des divers » départements.

» Après avoir entendu les opinions de plusieurs membres du Conseil, » il se trouva que le premier Consul avait professé les plus saines doc- » trines, et posé les vrais principes ; la confection du cadastre fut or- » donnée. »

sur toute l'étendue de la France (1). Cette proposition fut adoptée, ainsi que le constatent l'arrêté des Consuls du 3 Novembre 1802 (12 Brumaire an XI) et un grand nombre d'instructions et circulaires.

Pour en faciliter l'exécution, des cours gratuits de géométrie pratique furent alors établis à Paris et dans plusieurs départements (2).

D'après ces arrêté et instructions le territoire de chaque commune désignée devait être arpenté et le revenu évalué par section et par nature de culture, pour servir ensuite de terme de comparaison à toutes les autres communes ; les détails sur la situation, l'étendue des parcelles et les noms des propriétaires, devaient être fournis à l'administration par ces propriétaires eux-mêmes (3).

L'addition de toutes les contenances, ainsi indiquées, de chaque masse de culture devait reproduire le chiffre donné par l'arpentage de la masse entière (4).

On pensait pouvoir aussi déterminer le revenu de tous les autres fonds de terre par le rapprochement et par la comparaison des masses de culture qui auraient été arpentées et dont le revenu aurait été ainsi évalué.

Mais on ne tarda pas à reconnaître qu'il serait impossible de tirer de ces opérations aucun parti pour des évaluations par analogie (5).

Par suite, un arrêté du gouvernement du 20 Octobre 1803 (27 Vendémiaire an XII), ordonna que l'opération s'étendrait sur tout le territoire de la France (6).

Par là on devait exactement connaître l'étendue et le revenu du territoire de chaque commune, de chaque can-

(1) MACAREL et BOULATIGNIER, t. III, p. 5, et *Rec. méthod.*, Introd., art. 7.

(2) V. Circ. du Min. des fin., 3 Janvier 1804, (14 Nivose, an 12); 31 Janvier 1804, (12 Pluviose, an 12); 11 Avril 1804, (22 Germinal, an 12); 18 Juillet 1804, (30 Messidor, an 12). — (3) *Rec. méthod.*, Introd. art. 14. — (4) *Ibid.* art. 8. — (5) *Ibid.* art. 10. — (6) *Ibid. ibid.*

ton, de chaque arrondissement, de chaque département, et de la France entière. L'impôt fixé par le budget devait, sur cette base, être réparti entre les départements, puis entre les arrondissements de chaque département, ensuite entre les cantons de chaque arrondissement, enfin entre les communes de chaque canton.

Chaque commune devait se charger de la répartition du contingent à elle assigné, et cette répartition devait avoir pour base la contenance et le revenu des propriétés d'après la déclaration que les propriétaires étaient tenus de faire.

Cet arrêté reçut son exécution dans un grand nombre de communes; les territoires de plus de seize mille communes furent arpentés par masses de culture; des plans, indiquant la figure et la contenance de chaque masse et de chaque territoire, furent levés en pareil nombre; et vingt millions au moins furent dépensés pour l'exécution de ces travaux en trois ou quatre années (1).

Les résultats étranges de cette opération ne permirent pas d'en continuer l'exécution (2); en effet les déclarations des propriétaires sur les contenances de leurs parcelles, n'étant soumises à aucune vérification, à aucun contrôle, étaient pour la plupart inexactes; aussi la réunion de ces contenances, renfermées dans une même masse de culture, présentait le plus souvent une différence énorme avec la contenance de la même masse constatée par l'arpentage: à la vue de pareils résultats, certains géomètres ne se firent pas le moindre scrupule de se dispenser de procéder à l'arpentage, et de livrer des plans visuels pour des plans géométriques (3).

(1) Truchy, ingénieur en chef du cadastre des Hautes-Alpes, *Mémoire sur le Cadastre*, p. 13.

(2) *Ibid.* et *Rec. méthod.* Introd., art. 15 et suivants. — (3) Truchy, *Loc. citat.*

D'un autre côté, il fut reconnu que l'impôt établi sur le revenu, par le moyen qui vient d'être indiqué, s'élevait, pour certains propriétaires, au tiers et même à la moitié du revenu réel, tandis que, pour d'autres, l'impôt était à peine tantôt du dixiéme, tantôt du vingtiéme, tantôt du cinquantième et même du centième de ce revenu (1).

Il avait pourtant été apporté le plus grand soin dans la direction des travaux; les nombreuses instructions et circulaires, et l'institution, en 1805, de douze inspecteurs du cadastre choisis parmi les directeurs des contributions directes, en font foi.

Les défectuosités et l'inefficacité de ce mode d'opérer ayant été bien constatées, et cet essai ayant complétement échoué, il fallut bien recourir à d'autres procédés; les fondements d'un nouveau système cadastral furent posés dans la loi sur les finances du 15 Septembre 1807 dont le titre 10, tout entier consacré à cet objet, prescrivit d'appeler les propriétaires à la vérification et à la discussion des documents servant de base à l'expertise, et établit une distinction entre les propriétés bâties et les propriétés non bâties, en déclarant que le revenu cadastral des premières serait susceptible de variation, tandis que le revenu des autres serait invariable, à moins que, par un événement extraordinaire, elles ne vînssent à disparaître. (Art. 37 et 38 de cette loi.)

Pour compléter ce systéme, qui devait avoir pour base l'arpentage de toutes les parcelles, le Gouvernement, cédant au besoin et au désir manifestés de toutes parts à ce sujet, et reconnaissant que les lois d'Août et Septembre 1791, rappelées plus haut, lui permettaient de déférer à ce vœu sans provoquer de nouvelles dispositions légales, convoqua une commission composée de Delambre, membre de l'Institut, secrétaire perpétuel de la classe des sciences

(1) *Rec. méth.*; introd., art. 16.

physiques et mathématiques, du commissaire impérial, du chef du bureau du cadastre, de deux directeurs des contributions directes et de plusieurs géomètres en chef de l'administration cadastrale, afin de délibérer sur le mode d'exécution de l'opération du parcellaire; cette commission, qui siégea pendant dix jours, du 7 au 17 Novembre 1807, consigna dans le procès-verbal de ses séances le résultat de ses travaux, et indiqua les formes et procédés qui devaient être employés pour cette opération dont elle proclama l'exécution parfaitement praticable (1).

Deux rapports du Ministre des finances, du 27 Janvier 1808, dont les conclusions furent adoptées, prescrivirent, à partir de cette époque, la confection du cadastre dans les termes proposés par la commission; dès lors on se mit activement à l'œuvre partout, sur le vaste territoire de l'empire.

En 1811, par les soins du commissaire impérial, préposé en chef du cadastre, les instructions, circulaires et réglements relatifs à cette matière furent réunis; une main habile en tira les dispositions essentielles, les coordonna et en composa le *Recueil méthodique*, divisé en 1144 articles.

Ce Recueil, remarquable sous les autres rapports, renferme un vice capital de logique ; il pose en principe que la répartition de l'impôt est le seul but à considérer dans les opérations cadastrales (2), et que la délimitation des propriétés en est la conséquence naturelle (3) ; tandis que, comme nous le démontrerons, la délimitation des propriétés doit être tout à la fois la base et le but principal du cadastre ; l'exacte répartition de l'impôt en est seulement une des conséquences les plus importantes.

(1) V. le procès-verbal des séances de la commission dans la *Collection des Lois*, etc.; *sur le Cadastre de France*, par Oyon, t. v, p. 27.

(2) *Rec. méth.*, art. 15.

(3) *Ibid.*, art. 1143.

On voulait obtenir l'évaluation la plus exacte qu'il serait possible du revenu réel de chaque propriété, pour servir ensuite d'élément constitutif à la peréquation générale de l'impôt foncier sur tous les biens-fonds de l'Empire.

Mais on ne tarda pas à reconnaître que les moyens employés ne conduiraient jamais à ce résultat. Comment en effet aurait-il été possible de l'obtenir sans adopter une seule et même base pour les évaluations, et sans procéder partout à ces évaluations dans un court espace de temps? Aussi la loi du 30 Mars 1813 décida en principe que cette peréquation serait restreinte à chaque localité, et ne dépasserait pas l'unité départementale ; en définitive, le cadastre n'eut d'autre objet que la formation du contingent individuel de chaque propriétaire.

Tel était l'état des choses lorsque survinrent les événements désastreux de 1814 et 1815, qui forcèrent à suspendre partout les opérations cadastrales.

Ces opérations avaient été exécutées, pendant les dernières années de l'Empire, dans diverses communes de chacun des cent trente-trois départements qui avaient composé son vaste territoire.

Elles furent reprises, en 1816, dans les quatre-vingt-six départements du royaume.

En 1818, la commission de la carte de France proposa de sages réformes qui se rapprochaient des idées émises par la commission présidée en 1807 par Delambre; mais le commissaire préposé en chef s'éleva contre ces réformes, et rien ne fut changé (1).

Ainsi, il ne s'agissait plus que d'établir l'égalité proportionnelle entre les contribuables de la même commune, et, pour y parvenir, de connaître approximativement la figure, la contenance, le revenu de chaque parcelle et le nom du propriétaire ; mais on ne fit rien pour constater

(1) Truchy, p. 24.

tous les changements ultérieurs, soit dans les limites qui restèrent essentiellement vacillantes, soit dans la contenance, soit dans la configuration des parcelles; aussi l'opération était à peine terminée dans une commune que déjà le plan avait cessé d'être l'image du terrain. Seulement dans le seul but de la perception de l'impôt, on constatait sur un registre spécial les mutations qui survenaient dans la personne des propriétaires.

L'administration, au surplus, ne méconnaissait pas combien une pareille opération était défectueuse, et elle s'occupait constamment à chercher le moyen d'y remédier.

Mais le remède, qui ne pouvait consister que dans l'institution d'un service public qui serait chargé de faire sur les plans tous les changements qui avaient lieu dans l'étendue et la configuration des parcelles, par suite des divisions, subdivisions et agglomérations, fut rejeté bien loin dans un rapport suivi d'un nouveau réglement en date du 10 Octobre 1821; ce rejet est motivé sur l'immensité du travail et l'énormité de la dépense qu'auraient nécessitées de pareilles opérations: « L'essentiel, est-il dit » dans ce rapport, est de mettre toujours les propriétaires » à portée de connaître la consistance et le revenu qui » servent de base à la fixation de leur cote; ces renseignements existent dans les matrices des rôles; et ces » matrices doivent être l'unique objet de la conservation.»

Le réglement, rédigé dans cet esprit, supprima les fonctions du commissaire du roi, et simplifia l'organisation du personnel; on prétendait ainsi faire mieux, faire plus vite, et faire à meilleur marché (1).

En vue de ce triple résultat, l'arpentage n'eut plus d'autre objet que l'établissement des matrices cadastrales; le cadastre fut transformé en une espèce d'opération industrielle livrée à la spéculation; les géomètres furent

(1) TRUCHY, p. 25.

réduits au rôle de simples commis aux gages des entrepreneurs ; et, chose inouie, la surveillance et la vérification des travaux furent confiées à ces entrepreneurs (1), bien que leur intérêt évident fut d'en dissimuler les erreurs et la mauvaise confection.

Une instruction supplémentaire du 17 Février 1824 et diverses circulaires, dont le but était de détruire ces abus, laissèrent les choses dans le même état.

Une nouvelle administration, créée en 1826, essaya d'effectuer des réformes plus réelles ; un comité fut chargé de la rédaction d'un nouveau réglement ; ce comité eut le bon esprit de revenir, pour la partie géométrique, aux dispositions du *Recueil* de 1811. Les attributions et les salaires des employés furent établis avec clarté et précision ; et il devint bien plus difficile aux géomètres triangulateurs de se faire payer le prix de travaux non exécutés.

Le réglement du 15 Mars 1827, œuvre de ce comité, fit entrer le cadastre dans une voie meilleure ; mais de graves désordres subsistèrent toujours. Ce réglement, émané de M. de Villèle, alors ministre des finances, contient 126 articles, dans l'ensemble desquels on remarque de louables efforts pour donner aux opérations une nouvelle impulsion et plus de régularité.

Une circulaire, en date du 20 Mai suivant, du directeur général des contributions directes, en 119 articles, rédigée dans le même esprit, contient des détails plus explicatifs.

Le besoin d'opérer sur les plans toutes les transformations que les propriétés subissent sur le terrain se faisant de plus en plus sentir, le ministre des finances, par une circulaire du 29 Juillet 1828, ordonna des études sur le meilleur système de conservation cadastrale ; les quatre-vingt-cinq géomètres en chef et les quatre-vingt-six di-

(1) Truchy, p. 27.

recteurs des contributions directes produisirent leurs idées; tous étaient d'avis d'organiser un service spécial qui tiendrait annuellement les plans du cadastre au courant des changements de configuration des parcelles ; mais ils proposèrent une foule de procédés différents, et aucun de ces procédés ne parut satisfaisant (1).

Les plus instruits furent appelés à Paris ; ils tinrent des conférences pendant trois mois entiers, et arrêtèrent un projet de conservation (2).

En Mars 1830, l'administration annonça qu'elle allait mettre ce projet à exécution ; mais la révolution qui éclata quelques mois après, ne permit pas qu'il y fût donné suite.

Après cette révolution, en 1831, le ministre des finances consulta les principaux agents de l'administration sur cette matière, leur réponse attesta de nouveau combien les esprits étaient divisés sur le mode de procéder (3). Deux commissions successives, nommées en 1832 et 1836, furent chargées de nouvelles études sur le même sujet (4).

Le 30 Mars 1832, une circulaire traça avec un grand soin les règles à observer pour la levée des plans parcellaires, et fut suivie d'une autre circulaire, du 24 Juin même année, contenant la réponse de l'administration aux questions à elle adressées par plusieurs directeurs des contributions directes et par plusieurs géomètres sur le mode d'exécution de la circulaire du 30 Mars.

Le 5 Juin 1837, le ministre des finances, M. Lacave-Laplagne, nomma encore une commission composée de quatorze personnes choisies dans les deux Chambres, dans le conseil d'Etat et dans l'administration des contributions directes.

(1) TRUCHY, p. 57. — (2) *Ibid.*

(3) V. GAVARD, *Revue de législation*, année 1850, t. I, p. 280 et suiv.

(4) MACAREL et BOULATIGNIER, t. III, p. 88.

Cette commission fit son rapport le 20 Juillet suivant; après avoir examiné les divers modes de conservation adoptés dans les états voisins, elle déclara que le système admis en Belgique prescrivait de trop minutieux détails pour être suivi dans toutes ses parties; et elle proposa l'institution de fonctionnaires qui seraient chargés de recueillir sur les lieux et de consigner sur les livres cadastraux tous les renseignements propres à constater exactement l'état de la propriété, toutes les fois que cet état serait fixé d'une manière invariable soit par des abornements généraux, soit par des abornements particuliers, soit par des décisions judiciaires; ces fonctionnaires devaient avoir pour principale mission d'effectuer sur les plans et de constater sur les livres cadastraux tous les changements qui pourraient survenir dans la figure des parcelles, et dans la personne des propriétaires (1).

Ce rapport, outre le système de conservation qu'il proposait, contenait l'indication d'un nouveau mode de confection du cadastre, et recommandait une plus grande exactitude dans la désignation des parcelles surtout à l'égard de leur consistance: par un motif que nous ignorons, il ne lui fut donné aucune suite; et les opérations continuèrent sur les errements antérieurs.

Cependant des plaintes de plus en plus nombreuses, de plus en plus instantes, étaient de toutes parts adressées au Gouvernement sur les vices de ces opérations, sur leur insuffisance, sur les désordres causés par les usurpations entre voisins, sur la nécessité urgente de les faire cesser.

Un grand nombre de conseils généraux et de conseils d'arrondissement réclamaient vivement la confection d'un nouveau cadastre, sur de tout autres bases.

Le Gouvernement, cédant à des instances si pressantes, avait fini par promettre solennellement en Juin 1845 (2)

(1) MACAREL et BOULATIGNIER, t. III, p. 99.
(2) *Moniteur* du 27 Juin 1845.

la présentation d'un nouveau projet de loi sur cette matière.

Pour remplir cet engagement, il soumit aux conseils généraux, dans leur session de 1846, un projet de loi en 18 articles dont voici le résumé :

Le renouvellement des plans et livres cadastraux devait être intégralement opéré en 30 années. (Art. 1er.)

On devait continuer à établir les plans parcellaires d'après la *jouissance*, et exécuter les opérations d'arpentage et d'expertise suivant les précédents errements. (Art. 4.)

Les propriétaires, et à leur défaut, leurs fermiers ou régisseurs, devaient être appelés pour procéder contradictoirement à la reconnaissance des limites, en présence d'un agent des contributions directes, du maire et du géomètre. (Art. 5 et 6.)

Le défaut de comparution des propriétaires devait être constaté, mais ne devait pas arrêter le cours de l'opération; seulement les frais de la délimitation ultérieure devaient être supportés par les défaillants, et recouvrés de la même manière que les impôts directs. (Art. 6 et 7.)

Le procès-verbal devait constater 1° la convention intervenue entre les propriétaires présents, au sujet des lignes séparatives de leurs propriétés avec une simple énonciation de ces propriétés; 2° le défaut de comparution des absents; 3° les points précis des contestations, dans le cas où, malgré la présence de tous les propriétaires, les lignes séparatives ne pourraient être déterminées à l'amiable. (Art. 8.)

Dans ces deux derniers cas le plan parcellaire devait être établi provisoirement d'après la jouissance, sauf aux propriétaires à se pourvoir comme ils aviseraient. (Même art.)

Le procès-verbal, signé des comparants, devait être annexé à la minute du plan. (Art. 9.)

Les propriétaires devaient, à peine de déchéance, dans les six mois de la remise gratuite, à eux faite, d'une

copie de leur article extraite de la matrice cadastrale, réclamer contre la contenance et le classement de leurs propriétés. (Art. 10.)

Au fur et à mesure du renouvellement, il devait être créé, dans chaque département, une division de conservation cadastrale, c'est-à-dire une administration spéciale dépendant de celle des contributions directes, et à laquelle devait être confiée la mission de consigner annuellement sur les plans parcellaires, sur les états de sections et les matrices, toutes les mutations des propriétés foncières, dans leurs formes, leurs limites, leurs possesseurs ; les changements de formes et de limites devaient être constatés sur les lieux, en présence des propriétaires ; et, en cas de non-comparution, il devait être opéré provisoirement comme pour la reconnaissance des limites faite lors de la confection du cadastre. (Art. 11 et 12.)

La minute des plans, des procès-verbaux y annexés, des états de sections et des matrices, devait être déposée à la direction des contributions directes de chaque département.

Il devait être fait trois copies du plan parcellaire.

L'une pour le service de la direction.

La seconde pour la commune (il devait y être joint une copie du tableau indicatif et de la matrice).

La troisième pour le bureau de la conservation cadastrale (il devait y être joint une copie de l'état de section de la matrice et des procès-verbaux de reconnaissance de limites).

Des extraits des plans et autres pièces cadastrales devaient être délivrés à tout requérant, moyennant une faible rétribution. (Art. 13.)

Le conservateur devait tenir, pour chaque commune, un registre de tous les changements survenus pour quelque cause que ce fût dans la personne des propriétaires ou dans la figure des parcelles ; et ces changements devaient

être opérés ou constatés sur toutes les pièces cadastrales, à l'exception du plan-minute déposé à la direction, qui devait être immuable. (Art. 13 et 14.)

La révision et la vérification des mutations devaient être faites tous les 30 ans, avec le concours des propriétaires; et toutes les pièces cadastrales devaient alors être renouvelées. (Art. 15.)

Tous les frais de confection, d'entretien, de conservation et de renouvellement devaient être à la charge de l'Etat. (Art. 16.)

Tous les cinq ans on devait publier en la forme légale les noms des cantons cadastrés, qui auraient été soumis dans un délai de trois mois au régime de la conservation cadastrale; et les immeubles situés dans ces cantons ne devaient, à partir de ce délai, être énoncés dans les actes authentiques ou privés, translatifs de propriété, dans les déclarations de succession faites par les héritiers, dans les exploits des huissiers relatifs à des contestations de propriété ou de limites, et dans les jugements, qu'en indiquant en même temps la conservation cadastrale et les numéros sous lesquels ces biens auraient été désignés au plan de la conservation, sous peine de 50 fr. d'amende. (Art. 17.)

Ce projet, comme toutes les demi-mesures, était très défectueux.

L'article 4 posait en principe que les plans parcellaires continueraient à être établis d'après la jouissance, et par conséquent sans délimitation des propriétés.

Or rien n'est plus incertain, plus indéterminé, qu'une limite qui n'est pas fixée; l'état de la jouissance d'une pièce de terre, de pré, etc., lorsqu'il n'y a pas de signe apparent de délimitation, est, tout le monde le sait, susceptible de changer plus ou moins chaque année, à chaque culture, à chaque récolte, même à l'insu des possesseurs.

Le lendemain du jour où l'arpentage aurait été fait, où le plan aurait été levé d'après l'état apparent de la jouissance, un fait unique de culture aurait changé cet état à tel point que l'état de la veille n'aurait plus été reconnaissable. Comment donc asseoir sur une pareille base une opération régulière et stable?

D'un autre côté, le concours des propriétaires devait être facultatif. Or, dans le cas fort rare où ce concours aurait existé et où il y aurait eu accord sur les limites, le procès-verbal devait seulement constater cet accord ; aucune mesure n'était prescrite pour que le lieu précis de ces limites fût déterminé par le procès-verbal ou par le plan, pour qu'elles fussent marquées par des signes apparents, et pour que ces signes fussent constatés et pussent être reconnus.

Dans cet état de choses, comment aurait-on empêché que ces signes disparûssent, ainsi que les limites elles-mêmes? Comment ensuite aurait-on pu les rétablir?

Dans le cas où il y aurait eu bornage contradictoire régulièrement constaté, cette opération et la convention dont elle aurait été la conséquence pouvaient être faites avec le seul concours des fermiers ou régisseurs sans aucun mandat spécial des propriétaires. Il est évident qu'alors ni la convention, ni l'opération n'auraient été obligatoires pour ces derniers ; à quoi donc auraient-elles servi?

Mais, le plus souvent les propriétaires ou leurs représentants auraient fait défaut; et alors on n'aurait eu aucun moyen pour les contraindre à comparaître : qu'eût été dans ce cas l'opération à leur égard?

Le plus ordinairement, il se trouve des masses de vingt, trente, cinquante hectares, et même bien plus considérables, composées d'un bien plus grand nombre de parcelles, où il n'existe aucun signe apparent de délimitation; la masse elle-même n'est séparée du surplus du territoire que par des cours d'eau, des arbres, des bâtiments, des

chemins, etc.; ces objets peuvent, à chaque instant, les uns changer de place, les autres disparaître sans laisser de traces.

En admettant que cette masse eût compris cent parcelles appartenant à cent propriétaires différents ; s'il s'était trouvé un seul défaillant, un seul contestant dans ce nombre, que serait-il arrivé ? Le procès-verbal, d'après le projet de loi, aurait constaté ce fait, et on aurait passé outre.

Mais alors la convention sur les limites, intervenue entre les quatre-vingt-dix-neuf autres propriétaires, aurait été pour le centième, non comparant, *res inter alios acta ;* elle n'aurait pu lui être opposée par aucun d'eux.

Les quatre-vingt-dix-neuf adhérents se seraient donc trouvés dans cette position anormale, que des limites obligatoires pour eux ne l'auraient pas été pour le centième, non adhérent ; et que ce dernier aurait pu, par la menace d'un procès ruineux, leur faire la loi et leur imposer telle condition onéreuse qu'il lui aurait plu.

Ce n'est là qu'une des innombrables défectuosités de ce projet.

Bien certainement son effet, s'il avait été converti en loi, aurait été le même que l'effet du cadastre actuel, en supposant, ce que nous ne croyons même pas, qu'il eût été exécutable.

Nous avons, en 1847, recueilli au ministère de l'intérieur les délibérations prises sur ce projet par les conseils généraux de soixante-et-onze départements ; les autres n'étaient pas encore parvenues au ministère ou n'ont pu nous être communiquées ; nous avons fait avec soin le dépouillement de ces soixante-et-onze délibérations, et nous avons reconnu que, malgré les graves défauts que nous venons de signaler, vingt-et-un conseils généraux donnaient au projet une adhésion pure et simple ; neuf proposaient des modifications qui ne portaient pas sur l'abornement obliga-

toire ; vingt-six proposaient des modifications qui portaient au contraire spécialement sur l'abornement ; et dans ce nombre, quatorze insistaient vivement pour que les opérations continssent la délimitation légale et le bornage contradictoire de toutes les parcelles, tandis que les douze autres émettaient un avis opposé ; cinq n'exprimaient aucune opinion ; et enfin dix proposaient le rejet du projet.

Le cadre dans lequel nous croyons devoir resserrer cet écrit, ne nous permet pas de donner ici l'analyse des motifs, la plupart fort étranges, qui ont déterminé ces propositions, bien que leur examen, et surtout le rapprochement des unes et des autres soient une étude très intéressante, et parfois fort curieuse à divers points de vue ; nous ferons seulement remarquer qu'au milieu de cette divergence d'opinions, l'immense majorité pensait qu'il était indispensable et très urgent de renouveler les opérations cadastrales.

Vers ce même temps, en 1847, l'administration supérieure voulut s'éclairer par des essais ; elle fit exécuter par ses agents, dans des communes choisies aux extrémités opposées, et au centre de la France, les opérations nouvelles du cadastre, en les accompagnant de la délimitation et du bornage contradictoires des parcelles entre les propriétaires.

Nous eûmes à cette époque plusieurs conférences avec un des administrateurs qui a été plus tard directeur général de l'administration des contributions directes ; il nous assura que, quoique l'on n'eût aucun moyen coercitif, et qu'on ne pût s'adresser qu'à la bonne volonté des propriétaires, quoique la législation ne facilitât en aucune manière ces sortes d'opérations, elles avaient lieu partout avec succès : les agents de l'administration étaient bien accueillis et merveilleusement secondés par tous les intéressés : aussi, bien qu'il eut suffi, comme nous l'avons dit, d'un seul défaillant, d'un seul contestant, pour faire

manquer l'opération entière, elle a été exécutée sans obstacle, sans difficulté partout où elle a été alors sérieusement entreprise.

Dans quatorze communes des environs de Paris (1), les propriétaires ont spontanément profité de l'opération cadastrale pour charger le géomètre de l'administration de procéder aux mêmes opérations de délimitation et de bornage contradictoires, et le résultat a été complètement satisfaisant; il en a été de même dans une commune du département de la Moselle, peu distante du grand duché de Luxembourg, et dans plusieurs communes du département du Doubs.

Enfin il est à notre connaissance personnelle que les mêmes opérations, dans les mêmes circonstances, ont, vers le même temps, avec un plein succès, été exécutées dans la commune de Neufour, canton de Clermont-en-Argone, département de la Meuse, à dix kilomètres de Sainte-Menéhould. Dans cette commune, la délimitation et le bornage contradictoires ont eu lieu en même temps que les opérations cadastrales, en vertu d'un mandat spécial donné au géomètre par tous les propriétaires, et à leurs frais, sans le concours de l'Administration.

Mais, comme le bornage a été fait sans uniformité, en l'absence de toute surveillance et d'une haute direction, comme il s'est depuis opéré un grand nombre de morcellements sans que le plan les ait constatés, des difficultés dans l'application de ce plan sur le terrain se sont déjà manifestées, et il en résulte une grande confusion qui ne fera que s'accroître.

Dans d'autres communes, plusieurs années après la confection du cadastre, les propriétaires de biens ruraux, cédant à l'impérieux besoin de préserver leurs propriétés de tout envahissement, se sont concertés pour charger un

(1) Truchy, p. 125.

arpenteur particulier de l'arpentage et du bornage contradictoires de toutes les parcelles composant la totalité du territoire, sur la production et par l'application de leurs titres et de tous autres documents ; cet arpenteur y a procédé seul, secondé partout par les dispositions conciliantes de tous les propriétaires, qui n'ont pas reculé devant la dépense, bien qu'elle ait dû être bien plus considérable que celle de l'opération que nous proposons. Nous citerons, entre autres communes où ce fait a eu lieu, celle d'Auger-Saint-Vincent et celle d'Ornoy-Villers, et d'après l'assurance de personnes dignes de foi, la commune de Brégy et une portion considérable de celle de Duvy : toutes ces communes font partie de l'arrondissement de Senlis, département de l'Oise.

La plupart des territoires des communes sur lesquels les expériences dont nous venons de parler ont été faites sont très morcelés ; on s'attendait à des obstacles de toute nature, à une multitude de procès longs et ruineux ; on a été surpris de voir toute la bonne volonté que chacun y a apportée, la facilité avec laquelle l'opération s'est effectuée, et le peu de temps qu'elle a exigé.

Malheureusement, partout comme à Neufour, les morcellements ont continué, ainsi que tous autres changements dans la configuration des parcelles ; et nulle part ils n'ont été constatés sur les plans ; de là une nouvelle confusion, et par suite la disparition successive des avantages de l'opération.

Les opérations exécutées en 1808 et pendant les années suivantes étaient tellement défectueuses que, vers 1842, l'Administration reconnut qu'il était de la plus grande urgence de les renouveler ; ce renouvellement a eu lieu dans plusieurs communes, en même temps que les opérations de confection primitive continuaient ailleurs; ces dernières opérations ne furent terminées qu'en 1850.

Au début de la révolution de 1848, les principes fonda-

mentaux de la société furent tout d'abord remis en question; la propriété, qui en est l'élément capital, fut violemment attaquée ; on ne put donc, dans de pareilles circonstances, songer au cadastre ni à son amélioration.

Mais aussitôt que le vertige qui avait envahi les esprits eût cessé, les demandes en renouvellement du cadastre, avec abornement contradictoire, devinrent plus pressantes que jamais.

Aucune loi ne prescrivait, ni même n'autorisait un nouveau mode d'opérer ; ce nouveau mode d'ailleurs n'aurait été efficace qu'autant qu'il aurait été la conséquence de principes tout différents de ceux qui avaient jusque-là prévalu; on ne pouvait donc que suivre les anciens procédés et l'ancien système ; c'est ainsi que, de 1842 à 1850, dans un intervalle de huit années, on fit une seconde fois le cadastre dans 1,790 communes (1).

Ces communes ont eu le privilège exclusif du renouvellement, et en jouissent seules depuis plusieurs années.

Si l'administration avait persisté dans cette voie, la France aurait eu assurément, pour un temps indéfini, le cadastre le plus défectueux de l'Europe ; après avoir donné la première impulsion, elle serait restée stationnaire, nonobstant d'énormes dépenses.

Heureusement les nouvelles évaluations des revenus sur lesquelles était faite la répartition de l'impôt, n'étaient pas autorisées ; cette base de répartition pouvait donc être considérée comme irrégulière ; ce motif, joint aux considérations puissantes qui viennent d'être indiquées, détermina le gouvernement à suspendre les nouvelles opérations qui n'avaient été recommencées que sur de pressantes sollicitations. Dans un but d'équité et de régularité, pour rester dans les voies légales, le Ministre des finances pro-

(1) *Rapport de la commission du cadastre au conseil général du département de l'Aisne*, du 4 Septembre 1855, et *Journal de l'Aisne* du 8 du même mois.

posa, par l'article 7 du projet de budget des recettes de 1851, que, dans toute commune cadastrée depuis trente ans au moins, il pût être procédé à la révision et au renouvellement du cadastre sur la demande, *soit du Conseil général du département, soit du Conseil municipal de la commune,* à la charge par le *département* ou la *commune* de pourvoir aux frais des nouvelles opérations.

La commission du budget de l'Assemblée législative reconnut avec le Ministre la nécessité de l'intervention du législateur : mais les uns voulaient que le renouvellement eût lieu purement et simplement de la même manière qu'auparavant; les autres pensaient qu'il fallait profiter du renouvellement pour y introduire toutes les améliorations consacrées par l'expérience, et pour donner satisfaction aux intérêts nouveaux dont la plupart des Conseils généraux s'étaient rendus les organes.

Après une conférence entre la commission du budget et le Ministre, comme on n'était pas en mesure de présenter une loi nouvelle, comme dans certaines communes il pouvait être très urgent de renouveler les opérations, et que dans ces communes il eut été, dans la vue d'une rénovation générale, par trop rigoureux de retarder indéfiniment le renouvellement, on crut devoir permettre ce renouvellement ; mais le Ministre et la commission s'accordérent pour en restreindre la faculté le plus qu'il serait possible ; on convint donc que les communes seules auraient le droit de prendre l'initiative, et on la refusa aux conseils généraux : de plus, la demande du conseil municipal ne devait être accueillie que dans le cas où le conseil général, appelé à donner un simple avis, appuyerait cette demande ; enfin, au lieu que les frais de l'opération fussent supportés, suivant les circonstances, tantôt par le département, tantôt par la commune, il fut décidé que ces frais seraient toujours à la charge de la commune seule.

Les procès-verbaux de la commission de l'Assemblée lé-

gislative constatent qu'au moment même où cette résolution était prise, la commission déclarait au ministre qu'il n'était pas possible de différer plus longtemps la présentation de la loi qui devait assurer au cadastre toutes les améliorations et tous les avantages qu'on en attendait.à bon droit depuis si longtemps (1).

Dans la discussion qui s'éleva ensuite dans l'Assemblée sur cette disposition, le rapporteur expliqua en ces termes la restriction apportée dans le sein de la commission avec l'assentiment du Ministre à l'article 7 du projet :

« C'est avec intention que nous n'étendons pas plus » loin cette faculté ; car votre commission croit qu'il est » indispensable que le gouvernement s'occupe le plutôt » possible de la loi qui doit régulariser enfin le travail du » cadastre (2). »

La disposition, restreinte et amendée comme nous venons de l'expliquer, fut adoptée. Par là on voulait éviter autant que possible qu'une opération défectueuse fût refaite avec les mêmes défauts. On voulait aussi hâter le moment de l'exécution générale d'une nouvelle opération plus régulière, en la rendant de plus en plus urgente.

La première partie de ce but a été atteinte ; car il n'est pas à notre connaissance que, malgré le besoin de plus en plus impérieux qui s'en fait sentir, les conditions imposées pour que le cadastre soit recommencé d'après les anciens procédés, ayent été remplies dans une seule commune ; tant il est vrai que l'insuffisance et la défectuosité des anciens procédés est universellement reconnue, et que tout le monde compte sur une très prochaine rénovation générale *exécutée* avec toutes les améliorations qui sont si impatiemment attendues.

La loi qui doit prescrire cette rénovation est du reste

(1) *Rapport sus-relaté au conseil général de l'Aisne.*

(2) V. le *Moniteur* du 4 Août 1850.

si bien dans l'intention du gouvernement qu'elle n'est que le complément des décrets des 28 Février, 28 Mars, 10 Décembre 1852, et de la loi du 10 Juin 1853, qui ont fondé et organisé le crédit foncier en France, ainsi que de la loi sur la transcription hypothécaire du 23 Mars 1855.

Pour compléter cette première partie de notre travail, nous croyons devoir, en très peu de mots, indiquer les procédés qui ont été employés pour la confection du cadastre actuel.

Son unique objet, comme nous l'avons dit plus haut, a été de déterminer le revenu imposable de toutes les propriétés foncières.

Sous les ordres du préfet, sous la conduite du directeur des contributions directes, sous la surveillance et la responsabilité du géomètre en chef, chargé en même temps de toute vérification, les opérations techniques ont, dans chaque département, été confiées à des géomètres de première classe, commissionnés par le préfet et autorisés à s'adjoindre des géomètres de deuxième classe agréés par l'autorité.

La dépense a consisté dans une rétribution calculée et combinée sur l'étendue et le nombre des parcelles soumises à l'opération.

Un géomètre a opéré d'abord la délimitation de la commune à cadastrer; un autre a procédé à la triangulation; un troisième a ensuite recherché les noms des propriétaires des parcelles et en a mesuré le périmètre suivant la jouissance au moment où il s'est transporté sur le terrain; puis il en a levé le plan, en le divisant par sections et en désignant chaque parcelle par un numéro, de manière à former une seule série pour une section.

Les routes, chemins, rivières, ponts, etc., ont été désignés sur ce plan.

Le calcul des contenances de chaque parcelle a été fait

ensuite dans le bureau et sous les yeux du géomètre en chef.

On a construit dans ce bureau un plan général de chaque commune, sur une seule carte : ce plan, dit *Tableau d'assemblage*, est dressé sur une plus petite échelle que le plan parcellaire ; il indique la position du village, des hameaux, des maisons isolées, des chemins, cours d'eau, forêts et des principaux accidents de terrain ; il figure aussi la division du territoire en sections.

Sous la direction d'un contrôleur des contributions directes, un expert nommé par l'administration, et des classificateurs choisis parmi les propriétaires par le conseil municipal et par les plus imposés, ont fixé le nombre des classes de chaque nature de culture et des maisons ; ils ont désigné deux parcelles comme types pour chaque classe ; ils ont classé toutes les parcelles et déterminé le revenu imposable de chaque classe.

Il a été établi un registre dit *Tableau indicatif*, contenant, dans des colonnes préparées à cet effet, en suivant l'ordre des numéros de chaque section du plan parcellaire, et sur une seule ligne pour chaque parcelle, 1° les nom, prénoms, profession et domicile des propriétaires ; 2° la section ; 3° le numéro de la parcelle ; 4° le nom particulier du lieu où elle est située ; 5° sa contenance ; 6° la classe dans laquelle elle a été placée ; 7° et son revenu cadastral.

Informés par un bulletin spécial qui contenait toutes ces énonciations pour toutes les parcelles portées en leur nom, les propriétaires ont été appelés à les contester ou à y adhérer dans un délai déterminé.

A l'égard des propriétés non bâties, toutes ces énonciations sont devenues immuables à l'expiration de ce délai, s'il n'a pas été fait de réclamations, quelque augmentation ou diminution qu'aient pu ultérieurement subir leurs produits.

A l'égard des propriétés bâties, au contraire, le revenu

cadastral est toujours susceptible de changement, suivant la variation de leurs produits résultant de constructions nouvelles, de démolitions, etc.

Il n'y a que deux livres cadastraux.

Le premier, dit *Etats de sections*, n'est autre chose que le tableau indicatif décrit plus haut.

Le deuxième est intitulé *Matrice cadastrale*. Il contient sous le nom de chaque propriétaire l'indication de toutes les parcelles qui lui appartiennent ; le nom, les prénoms, la profession et le domicile de ce propriétaire sont portés en tête d'un feuillet ; et dans des colonnes placées au-dessous, sur le même feuillet, se trouvent les mêmes indications que sur l'autre registre.

Dans des colonnes spéciales, disposées à cet effet pour le cas de mutation, sont indiqués 1° le feuillet d'où sont tirés les nouveaux articles inscrits par suite d'acquisition, de donation, etc. ; 2° le feuillet où sont transportés les articles bâtonnés et retranchés par suite de vente, etc.

Les mutations sont opérées chaque année par les contrôleurs des contributions directes, dans une tournée qu'ils font à cet effet dans toutes les communes. Ces mutations ont lieu sur la réquisition des parties intéressées et sur la justification des causes qui donnent lieu aux changements dans la personne des propriétaires.

Quant aux plans, ils ne subissent jamais aucun changement, quelque modification que les parcelles éprouvent dans leur configuration.

Un exemplaire des registres et des plans est déposé à la mairie de la commune, et un autre au bureau du directeur des contributions directes ; toute personne peut s'en faire délivrer par ce directeur des extraits, moyennant une modique rétribution.

Cet exposé ne serait pas complet si nous n'y joignions pas l'analyse des dispositions du code forestier de 1827, de la loi du 17 Juillet 1819, et du décret portant

réglement d'administration publique du 10 Août 1853, relatives à la délimitation et au bornage des bois de l'Etat, et du terrain militaire dépendant des fortifications.

Quant aux forêts, cette opération, lorsqu'elle est partielle, reste sous l'empire du droit commun. (Art. 9 du code forestier.)

Mais lorsqu'elle a lieu pour une forêt entière, la délimitation est exécutée par les agents de l'administration forestière, en présence ou en l'absence des propriétaires riverains, en vertu d'un arrêté publié et affiché deux mois à l'avance dans les communes limitrophes, et signifié, dans le même délai, au domicile des propriétaires riverains ou au domicile de leurs fermiers, gardes ou agents. (Art. 10.)

Le procès-verbal de délimitation est déposé aux secrétariats de la préfecture et de la sous-préfecture de la situation de la forêt; l'avis de ce dépôt est ensuite publié dans les communes; les intéressés peuvent, pendant un an, former toute opposition, et élever toute contestation devant les tribunaux ordinaires. (Art. 11.)

A l'expiration de l'année, l'opération devient définitive; et il est procédé au bornage dans le mois suivant, en présence des intéressés, ou eux dûment appelés par un arrêté préfectoral publié dans les communes, et signifié aux propriétaires ou à leurs fermiers ou agents. (Art. 12.)

Les frais de délimitation et de bornage sont supportés en commun, et établis par articles séparés pour chaque propriétaire riverain. (Art. 13 de la loi et 66 de l'ordonnance réglementaire.)

En ce qui concerne le terrain militaire destiné aux fortifications, l'article 2 de la loi du 17 Juillet 1819 porte que ce terrain, tel qu'il a été défini par la loi du 10 Juillet 1791, sera limité par des bornes plantées contradictoirement avec les propriétaires des terrains limitrophes; que ces bornes seront rattachées à des points fixes, et rapportées sur un plan spécial de circonscription, dont une ex-

pédition doit être déposée à la sous-préfecture, afin que chacun puisse en prendre connaissance. Cette opération est aux frais de l'état.

Aux termes des articles 19, 20, 21 et 25 du décret du 10 Août 1853, le chef du génie, de concert avec l'ingénieur des ponts-et-chaussées, en présence du maire, fait procéder au bornage du terrain de l'Etat, contradictoirement avec les propriétaires intéressés, dûment appelés par voie d'affiches ou autres moyens de publication en usage; les bornes sont rattachées à des points fixes et rapportées sur un plan dit de délimitation ; il est dressé par le chef du génie et par l'ingénieur des ponts-et-chaussées un procès-verbal de bornage, sur lequel le maire peut consigner ses observations; ce procès-verbal ainsi que le plan de délimitation et ses annexes sont déposés pendant trois mois à la mairie, pour que chacun en puisse prendre connaissance. Avis du dépôt est donné par la voie de publication sus-énoncée; les parties ont trois mois, à partir de la date de cet avis, pour se pourvoir devant le conseil de préfecture contre l'opération matérielle du bornage.

Le conseil de préfecture statue, sauf recours au conseil d'Etat, après avoir fait faire sur les lieux, par les ingénieurs civils et militaires, toutes les vérifications qu'il juge nécessaires; les réclamants ont le droit d'être présents à ces vérifications et doivent être dûment appelés; ils peuvent s'y faire assister par un arpenteur, et leurs observations sont consignées au procès-verbal qui constate l'opération.

Lorsqu'il a été définitivement statué sur les réclamations des parties intéressées, le plan de délimitation, ses annexes et le procès-verbal de bornage sont adressés au Ministre de la guerre, qui les fait homologuer et rendre exécutoires par un décret.

Aucun changement ne peut ensuite être apporté à ces pièces qu'en se conformant de nouveau à toutes les formalités ci-dessus prescrites.

Une expédition de ces mêmes pièces est déposée dans le bureau du génie de la place et à la sous-préfecture, où chacun peut en prendre connaissance.

Ces diverses dispositions ont été exécutées partout pour les forêts comme pour les terrains militaires; et il parait qu'elles n'ont donné nulle part lieu à aucun procès, à aucune difficulté sérieuse; c'est du moins ce qui nous a été dit pour les terrains militaires par une personne qui doit être bien informée.

Ces antécédents sont de bon augure, ils attestent les excellentes dispositions de l'esprit public; ils font pressentir la satisfaction avec laquelle la nouvelle loi sera accueillie, ainsi que l'empressement et la bonne volonté que tout le monde apportera à son exécution.

SECONDE PARTIE.

EXPOSÉ SOMMAIRE DE L'ÉTAT ACTUEL DU CADASTRE DANS DIVERSES CONTRÉES DE L'EUROPE.

Nous diviserons cette partie en deux sections.

La première comprendra les divers Etats qui n'admettent pas la délimitation et le bornage contradictoires comme élément du cadastre.

Elle sera subdivisée en deux chapitres.

Le premier concernera les Etats qui ont été sous la domination française avant 1814, et ont cessé de s'y trouver par l'effet des traités de 1814 et 1815.

Le second aura pour objet divers Etats qui n'ont pas dépendu de la France dans l'intervalle de 1792 à 1815.

La seconde section s'appliquera aux Etats où la délimitation et le bornage contradictoires sont les éléments constitutifs du cadastre.

PREMIÈRE SECTION.

Etats qui n'admettent pas la délimitation et le bornage contradictoires comme élément du cadastre.

CHAPITRE PREMIER.

Etats qui ont été sous la domination française avant 1814, et ont cessé de s'y trouver par l'effet des traités de 1814 et 1815.

BELGIQUE.

Ce royaume a été, dès 1792, pour la très majeure partie, envahi par les armées françaises, et plus tard incorporé à la France ; il a été ensuite, de 1814 à 1830, réuni à la Hollande.

Il est à présent divisé en neuf provinces ; sa population, en 1843, dépassait 4,000,000 d'habitants, sa superficie est de 255 kilomètres sur 235.

Jusqu'en 1814, les opérations cadastrales y ont été exécutées de la même manière que dans les autres départements français : elles y ont été ensuite continuées d'après les mêmes procédés.

Toutefois, en 1826, le *Recueil méthodique* de 1811 qui, du reste, y est resté en très haute estime, a été modifié par des arrêtés et des instructions à l'occasion du renouvellement du cadastre qui a été alors ordonné ; ces modifications comprennent les cent neuf premiers numéros d'une collection en trois volumes, intitulée : *Collection*

des instructions et circulaires de l'Administration générale de l'enregistrement, du cadastre et des loteries.

Lors de cette nouvelle confection du cadastre, on a minutieusement désigné sur les plans, au moyen de signes particuliers, les arbres, haies, fossés, cours d'eau, etc., marquant les limites des propriétés rurales; on y a aussi distingué, par des signes spéciaux, le cas où ces objets sont mitoyens et celui où ils appartiennent à un seul des riverains, avec désignation de ce riverain.

Le régime de la conservation a été organisé par un réglement du 10 Février 1835; et après dix années d'expérience, ce réglement a été modifié et a été refondu entièrement dans un autre plus complet, en cent vingt-neuf articles, qui porte la date du 22 Mars 1845, et auquel sont joints trente modèles de plans et de livres cadastraux pour tous les cas de changements dans la nature de la propriété, dans sa configuration, et dans la personne des propriétaires.

Le service est confié à des fonctionnaires publics qui, dans chaque province, ont pour chef le directeur des contributions directes, du cadastre, des douanes et des accises.

A la tête de ce service spécial est placé un inspecteur dont le traitement, suivant la classe dont il fait partie, est de 4,300, 4,600 et 5,000 francs.

Il a sous ses ordres, 1° un contrôleur qui le remplace pendant ses tournées ou en tout autre cas d'absence, et qui reçoit, suivant sa classe, un traitement de 2,500, 2,700 et 3,000 francs; 2° deux géomètres sédentaires dont le traitement est, aussi suivant leur classe, de 1,200 et 1,700 fr.; 3° et enfin trois aspirants géomètres qui ont chacun un traitement de 700 francs.

Un surnuméraire et deux agréés, sans traitement, sont attachés à chaque conservation.

Des géomètres, dont le traitement est le même que celui

des géomètres sédentaires, sont placés dans diverses résidences, suivant les besoins du service; leur nombre est un peu plus considérable que la moitié du nombre des cantons de chaque conservation.

Ce personnel, comme on le voit, est fort nombreux, mais il est nécessaire à raison des travaux très compliqués et très minutieux qu'impose le réglement. La commission française de 1837 a signalé cette complication comme un abus qu'il convient d'éviter.

Nous ne reproduirons pas ici tous les détails au moyen desquels les plans et les livres cadastraux présentent constamment la fidèle image du sol, de ses divisions, de l'état des constructions et des diverses natures de culture.

Nous citerons seulement quelques-uns de ces détails pour en donner une idée.

Si une parcelle de pré, par exemple, même sans changer de propriétaire, est convertie partie en terre labourable, partie en jardin, partie en bois, et que la dernière portion reste en pré, elle formera quatre nouvelles parcelles dont chacune portera le numéro sous lequel la parcelle primitive était originairement désignée; mais on ajoutera à ce numéro, pour chaque nouvelle parcelle, une lettre, en suivant l'ordre alphabétique.

Si nous supposons que la parcelle primitive a porté le n° 725, les quatre nouvelles parcelles qui en seront formées seront désignées ainsi: la première n° 725^a, la seconde n° 725^b, la troisième n° 725^c, et la quatrième n° 725^d.

En cas de subdivision ultérieure d'une de ces nouvelles parcelles, on opère de la manière suivante : Supposons que la nouvelle parcelle n° 725_b soit elle-même subdivisée en quatre autres parcelles, elles seront désignées ainsi : la première n° 725^e, la deuxième n° 725^f, la troisième n° 725^g, la quatrième n° 725^h, des désignations analogues servent à distinguer les nouvelles parcelles, formées par suite de division par vente, partage, etc.

Si une haie est plantée ou supprimée, si un fossé est creusé ou comblé, le fait est signalé sur le plan ; il en est de même du cas où une haie ou bien un fossé portés d'abord comme appartenant à un seul des riverains, deviennent mitoyens, *et vice versa.*

Le plan-minute est déposé à la direction et reste immuable ; seulement un trait en encre rouge, tracé sur ce plan sous le numéro des parcelles qui ont subi des changements de configuration, indique que ces parcelles ne sont pas restées telles qu'elles y sont représentées, et avertit qu'il y a lieu, pour connaître le nouvel état de choses, de se reporter aux plans et croquis dont nous allons parler.

Ce plan-minute est divisé en carrés de 25 hectares par des lignes transversales semblables à celles qui, dans les cartes de géographie, indiquent les degrés de longitude et de latitude.

Un second plan, dit plan supplémentaire, a exactement les mêmes dimensions que le plan-minute, mais il ne contient que les carrés de 25 hectares sus-énoncés ; tout le reste est en blanc.

Un troisième plan, exactement semblable au plan-minute, est déposé dans la commune qu'il concerne ; il contient également, dans les plus minutieux détails, la figure de toutes les parcelles et l'indication de tous les signes de délimitation, tels que arbres, haies, fossés, cours d'eau.....

Les changements dans la personne des propriétaires et dans la figure des parcelles, par division, réunion, ou toute autre cause, sont portés à la connaissance des géomètres résidants sur les lieux, 1° par les receveurs d'enregistrement au moyen des extraits, envoyés tous les trois mois, de tous les actes translatifs de propriété enregistrés ou mentionnés sur leurs registres ; 2° par les Maires, au moyen d'états imprimés, à eux remis en blanc, qu'ils

remplissent et qui indiquent les changements de culture, les constructions, les démolitions, les plantations ou suppressions de haies, etc.; 3° par les parties au moyen de réquisitions écrites, signées et appuyées de piéces justificatives; 4° par les percepteurs dans des notes qu'ils rédigent de tous les changements dont ils sont informés; 5° et enfin par les renseignements que les géomètres eux-mêmes doivent, avec le plus grand soin, prendre dans le cours de leurs tournées, et par les visites des lieux qu'ils doivent faire dans ces tournées.

Lors de sa première tournée, qui commence le premier Avril, le géomètre dresse sur le terrain un double croquis pour chaque changement de configuration qui est porté à sa connaissance; l'un de ces croquis représente l'état des lieux tel qu'il était avant le changement; l'autre croquis représente le nouvel état résultant du changement. Le géomètre remplit en même temps la majeure partie des colonnes de l'état des mutations dont il est porteur. Deux copies de ce double croquis, et une copie de l'état des mutations, dont il conserve la minute, sont par lui envoyées à l'inspecteur avec toutes les pièces à l'appui.

L'inspecteur vérifie toutes ces pièces; si le travail est exact, la nouvelle configuration est reportée sur le plan supplémentaire en blanc qui ne contenait que les carrés de 25 hectares; les nouvelles figures sont placées sur ce plan exactement à l'endroit que les figures qu'elles remplacent occupent sur le plan-minute.

Une des copies des croquis et la copie de l'état des mutations sont ensuite renvoyées au géomètre qui, dans sa seconde tournée, commençant le 1er Novembre, fait sur le plan et les livres cadastraux, déposés dans la commune, les changements nécessaires; à cet effet, il enlève sur le plan avec précaution, à l'aide d'un grattoir, les lignes de l'ancienne figure et leur substitue les lignes de la figure nouvelle; il dépose ensuite aux archives de la commune la

copie des croquis. Après cette opération, le géomètre renvoie l'état des mutations à l'inspecteur.

Les mêmes opérations se reproduisent à chaque nouveau changement dans la configuration des parcelles.

Il est recommandé au géomètre de ne déplacer dans aucun cas les pièces cadastrales déposées dans la commune.

Les livres cadastraux sont à peu près les mêmes que ceux prescrits par le *Recueil méthodique* de 1811 ; par ce motif, nous croyons pouvoir nous dispenser d'en donner ici la description.

Le papier du plan déposé dans la commune est assez épais pour supporter plusieurs grattages successifs, lorsqu'ils ont lieu sur les figures des mêmes parcelles; par ce procédé, le plan ne contient aucune surcharge; les grattages et les substitutions des nouvelles figures aux anciennes sont opérés sans en altérer sensiblement la netteté et la propreté.

On peut fort aisément suivre tous les changements successifs qui ont eu lieu, en remontant de l'état actuel à l'état primitif, au moyen des croquis, et en se reportant au plan-minute qui représente cet état primitif.

Le directeur des contributions directes, qui préside à toutes ces opérations, remet aux contrôleurs des états contenant les indications relatives soit aux propriétés à expertiser, soit à tous autres changements à opérer sur les rôles annuels; ces états sont accompagnés de croquis visuels, quand il en est besoin.

Le contrôleur se rend sur les lieux, procède à toutes les opérations que les changements dans la nature ou la configuration des parcelles rendent nécessaires à l'égard des évaluations des revenus; il signale les omissions de mutations qu'il découvre; il s'assure si toutes les pièces cadastrales déposées dans la commune sont en bon état de conservation, et si le géomètre les tient bien au courant ; il fait sur le tout au directeur un rapport qui contient en outre

toutes les remarques qu'il croit utiles dans l'intérêt du service.

Nous nous sommes transporté à la mairie de plusieurs villes et communes rurales, notamment à la mairie de Liége, Charleroy, Spa, Tilleur et Seraing près Liége ; cette dernière commune nous avait été signalée, à raison de son territoire excessivement morcelé ; il renferme, en effet, des houillères considérables, et des établissements métallurgiques très importants, spécialement celui qu'y a fondé l'anglais Cokerill, sur l'emplacement de l'ancienne résidence d'été des princes souverains, évêques de Liége : il occupe, nous a-t-on assuré, environ 8,000 ouvriers ; un grand nombre de ces ouvriers et les contre-maîtres possèdent chacun une maison et de petites parcelles de terre; toutes ces propriétés changent très souvent de forme et de nature.

Partout, mais plus à Seraing qu'ailleurs, nous avons reconnu que plusieurs grattages successifs avaient eu lieu sur les mêmes endroits des plans; et partout nous avons remarqué que, même à ces endroits, les plans étaient fort nets, et n'offraient aucune confusion ; toutes les parcelles y sont représentées dans leur état actuel avec la plus grande précision.

M. le directeur de Bruxelles, MM. les inspecteurs de Bruxelles et de Liége, et les divers géomètres que nous avons visités, ainsi que les autorités municipales des communes où nous sommes allé, nous ont attesté que toutes les opérations étaient exécutées avec le plus grand soin et la plus grande exactitude; mais presque tous nous ont exprimé le regret que le défaut de délimitation et de bornage contradictoires, au moment de la confection du cadastre, n'ait pas permis de donner à ces opérations la fixité et le caractère de stabilité qui seuls peuvent inspirer et mériter la confiance de la justice.

Les arpentages ayant pour but de reconnaître les limites

des diverses parcelles et de les constater continuent, comme en France, à être faits par des géomètres particuliers choisis par les propriétaires de ces parcelles; les plans et procès-verbaux dressés à cet effet restent dans les mains de ces propriétaires, comme simples renseignements, ou comme actes privés, lorsqu'ils sont signés par tous les intéressés et qu'ils sont réguliers, ce qui est très rare.

Les géomètres du cadastre, lors de sa confection, ont mesuré les parcelles, et en ont levé le plan d'après l'état apparent de la jouissance; les limites sont donc restées constamment mobiles. Lorsqu'à présent ils se transportent sur les lieux, dans leurs tournées, pour opérer sur les plans les changements de configuration qui leur sont signalés, ils ne peuvent guère reconnaître avec exactitude la consistance primitive des parcelles sur lesquelles doit porter leur opération; le plan qui représentait la figure de ces parcelles, au moment où il a été levé, ne peut leur fournir des données bien sûres; car cette figure pouvait n'avoir pas été la même la veille, et n'avoir plus été la même le lendemain; ils n'ont jamais sous les yeux qu'un état de jouissance qui peut être autre que celui de la veille, et qui pourra changer le lendemain. C'est cependant sur cet état essentiellement incertain qu'ils doivent opérer; par la force même des choses, cette nouvelle opération est donc aussi imparfaite que l'a été celle de la confection; et le nouveau plan ne représente qu'un état de choses aussi éphémère, aussi variable que le premier.

Aussi les magistrats et les membres du barreau que nous avons vus, nous ont-ils unanimement déclaré que les plans du cadastre n'avaient aucune valeur juridique, et que les tribunaux les considéraient comme de simples notes ou documents sans autorité, qui ne prouvaient même pas le fait matériel de la possession.

D'un autre côté, tout le monde regrette, et les géomètres

du cadastre surtout, que tant de détails minutieux soient prescrits pour aboutir à un résultat insuffisant, et pour ainsi dire nul.

Quoi qu'il en soit, le régime de la conservation est une amélioration dont on sent parfaitement tous les avantages; si le cadastre et la conformité des plans avec l'état actuel du terrain ne constatent pas la consistance exacte des propriétés, au moins ils les spécialisent, ils empêchent toute confusion, toute méprise.

Aussi, quoique aucune disposition de loi n'en impose l'obligation, dans les actes constitutifs d'hypothèque ou transmissifs de droits de propriété on est dans l'usage de désigner les parcelles par les numéros qu'elles portent sur les plans et livres cadastraux.

Les notaires et les autres hommes de loi sont tous du même avis sur ce point; tous ceux que nous avons vus nous ont déclaré que, depuis l'institution de la conservation cadastrale, la propriété des biens-fonds était mieux assise; qu'elle était établie avec plus de clarté et de précision dans les actes de mutation et d'hypothèque; que la rédaction de ces actes était plus facile, et donnait lieu à moins de procès; qu'une plus grande confiance régnait entre les contractants; qu'en un mot les propriétaires et les capitalistes y trouvaient un puissant motif de sécurité (1).

(1) Dans l'intérêt du crédit foncier, pour faciliter la circulation des propriétés immobilières et favoriser le développement et la prospérité de l'agriculture, une loi du 12 Juin 1816 a renvoyé devant un notaire, désigné par la justice et assisté du juge de paix, toutes les ventes des biens de mineurs et autres incapables.

Une autre loi, du 16 Décembre 1851, a modifié le régime hypothécaire établi par le Code Napoléon, en supprimant l'hypothèque judiciaire et en soumettant les hypothèques légales aux mêmes conditions de spécialité et de publicité que les autres hypothèques.

La même loi assujétit à la formalité de la transcription, sous peine de ne produire aucun effet à l'égard des tiers, tous les actes translatifs ou modificatifs de la propriété des biens-fonds; les actes sous seings-privés

HOLLANDE.

La Hollande, dès 1795, a été conquise par les Français, et a été constituée en république sous le nom de République Batave ; en 1806, elle a été érigée en royaume ; et en 1810, elle a été réunie à l'Empire français ; elle a formé avec la Belgique un seul Etat, de 1814 à 1830.

Elle est actuellement divisée en onze provinces, dont la population était, en 1840, de 2,600,000 habitants ; son étendue est de 240 kilomètres sur 230.

Son sort, sous le rapport du cadastre, a été jusqu'en 1830 exactement le même que celui de la Belgique ; depuis cette époque, les opérations pour le renouvellement général, commencées en 1826, ont été continuées et terminées en 1832, à l'exception de la province du Limbourg, qui n'a été définitivement attribuée à la Hollande que plusieurs années après, et où elles n'ont été terminées qu'en 1842.

ne peuvent être soumis à cette formalité qu'autant qu'ils ont été reconnus en justice ou devant notaires.

Une autre loi du 15 Août 1854 prescrit le renvoi devant un notaire, assisté du juge de paix, dans les termes de la loi du 12 Juin 1816, des ventes par expropriation forcée, et ordonne l'essai de conciliation devant le président du tribunal civil pour le réglement de l'ordre et la distribution des prix d'immeubles entre les créanciers hypothécaires.

Les intéressés sont, en ce cas, convoqués par simples lettres chargées à la poste.

Il nous a été attesté par plusieurs magistrats que cette extension de la tentative de conciliation aurait un résultat très satisfaisant, si le président était autorisé à désigner, pour l'exécution de cette formalité, un juge lequel, dans le cas où la tentative ne réussirait pas, serait de droit commissaire pour l'ordre judiciaire ; si, en outre, l'acte de production et les pièces à l'appui étaient déposés plusieurs jours à l'avance dans les mains du magistrat qui préparerait, avant la réunion, un projet de réglement ; et si une amende et la condamnation aux frais de l'ordre judiciaire étaient infligés non seulement aux non-comparants ou non-produisants, mais encore à ceux qui, par une contestation mal fondée, auraient fait obstacle à la conciliation et au réglement amiable.

Le système de la conservation du cadastre diffère de celui établi dans la plupart des autres états, en ce que cette conservation est réunie à la conservation des hypothèques.

Le chef de l'administration réside à La Haye, et tient ses bureaux au ministère des finances.

Cinq ingénieurs-vérificateurs se partagent les onze provinces ; ils résident dans cinq des onze chefs-lieux ; ils ont sous leurs ordres cent géomètres répartis dans tout le royaume.

Les conservateurs des hypothèques sont en même temps préposés à la conservation du cadastre ; leurs attributions sont divisées en deux parties distinctes, l'une, qui leur est plus spécialement personnelle, est relative à la transcription sur les registres, tant des actes authentiques ou privés contenant mutation ou modification de la propriété des biens immobiliers, que des actes de constitution et de transfert de droits d'hypothèque ; l'autre partie concerne exclusivement les travaux de la conservation du cadastre.

La dépense spéciale des employés de cette dernière conservation s'élève annuellement à 300,000 francs.

Les détails prescrits par les réglements, pour la tenue des plans et des livres cadastraux, sont à peu près les mêmes qu'en Belgique ; les plans représentent constamment aussi l'état actuel du terrain ; mais ils diffèrent dans le procédé employé pour désigner les parcelles nouvelles, créées par suite d'un changement quelconque dans la consistance de ces parcelles.

Nous avons vu qu'en Belqique les parcelles, quelqu'en soit le nombre, provenant d'une seule parcelle primitive, conservent toutes le numéro de cette parcelle ; et que, pour les distinguer, on accole à ce numéro une lettre, en suivant l'ordre alphabétique.

En Hollande, on emploie un autre procédé : supposons, pour conserver l'espèce citée plus haut pour exemple, que

la parcelle nº 725 du plan primitif soit divisée en quatre nouvelles parcelles par l'effet de changements de culture de la part du propriétaire, ou par une division entre quatre nouveaux propriétaires ; en ce cas le nº 725 de la parcelle primitive est supprimé, en ce sens, qu'il cesse de désigner une parcelle sur le plan ; et les quatre nouvelles parcelles qui remplacent l'ancienne parcelle sont désignées par quatre autres numéros qui continuent la même série de la manière suivante :

Si le plan primitif contient 755 parcelles, elles y sont désignées par une série de numéros, du nº 1er au nº 755; en ce cas les quatre nouvelles parcelles portent la première le nº 756, la seconde le nº 757, la troisième le nº 758, et la quatrième le nº 759; mais, pour rappeler que ces quatre parcelles proviennent du numéro primitif 725, on souligne chacun des quatre numéros ci-dessus, et on place au dessous ce numéro 725. Ainsi, la première parcelle porte le nº $\frac{756}{725}$, la seconde le nº $\frac{757}{725}$, la troisième le nº $\frac{758}{725}$, et la quatrième le nº $\frac{759}{725}$.

Il nous semble que ce mode de désignation est moins compliqué et prête moins à la confusion que le mode adopté en Belgique.

Il existe encore d'autres différences de détail dans les deux systèmes, mais il est inutile de les faire ressortir dans cette étude.

Les haies plantées ou supprimées, les fossés creusés ou comblés, etc., sont aussi, en Hollande, signalés sur les plans parcellaires avec beaucoup de soin.

Le plan-minute parcellaire est dressé comme en Belgique; il en est de même du plan supplémentaire qui ne contient d'abord que des carrés de 25 hectares.

Il est, de plus, fait trois copies du plan-minute parcellaire; l'une, comme ce plan et le plan supplémentaire, reste déposée au bureau de la conservation des hypothè-

ques et du cadastre ; une autre, dite *Atlas portatif*, est portée par le géomètre pour son service dans ses tournées ; et la troisième est déposée aux archives de la commune que le plan concerne.

Quant aux registres tenus à la conservation, nous croyons devoir entrer dans quelques explications pour faire mieux comprendre l'ensemble du système.

Ils consistent dans un premier registre qui n'est autre chose que notre tableau indicatif, dit *Etats de sections*. Il en existe un pour chaque commune ; les parcelles y sont portées dans le même ordre, et suivant la même série de numéros que sur le plan ; chacune de ces parcelles est désignée sur ce registre par le numéro, par le lieudit, par la nature de culture, par la contenance, par la classe à laquelle elle appartient suivant sa valeur et sa fertilité, par son revenu cadastral, et par l'indication des feuillets des autres registres, spécialement du registre général, où il est fait mention de cette parcelle.

Les deux registres des inscriptions hypothécaires et des transcriptions des actes de mutations sont tenus comme en France.

Un quatrième registre porte, par ordre alphabétique, les noms de toutes les personnes qui sont désignées dans les trois registres ci-dessus, comme propriétaires, vendeurs ou acquéreurs, ou bien comme créanciers ou débiteurs d'une créance hypothécaire, avec indication des feuillets des autres registres où les droits de propriété, de vente, d'acquisition, les droits et les charges d'hypothèque, sont inscrits.

Enfin, un cinquième registre dit : *Registre général*, contient sommairement au nom de chaque personne le résumé de sa situation, comme propriétaire, vendeur ou acquéreur ; et au point de vue des hypothèques, comme créancier ou débiteur, avec renvoi aux feuillets

des autres registres qui contiennent les détails de ce résumé (1).

(1) En Septembre dernier, lors de notre voyage en Hollande, le chef de l'administration du cadastre et des hypothèques, résidant à La Haye, venait d'adresser à tous les conservateurs du royaume un projet de registre sur 25 colonnes présentant le tableau synoptique de la position de chaque propriétaire de biens-fonds et de droits réels.

Ce registre indique :

1. Le numéro d'ordre sous lequel le propriétaire est désigné.
2. Le nom, les prénoms, le domicile du propriétaire de biens-fonds et de droits réels, déterminés par les articles 562 et 564 du Code civil hollandais.
3. Le cas où le droit consiste dans une quote-part, et quelle est cette quote-part.
4. Le cas où le droit consiste dans un démembrement de la propriété, le volume et le numéro du registre des transcriptions où le titre constitutif de ce droit est transcrit.
5. Le volume et le numéro du même registre où est transcrit l'acte de suppression du même droit.
6. La nature et la date de l'acte ou de la cause par lesquels le droit de propriété ou autre droit réel sur la parcelle a passé sur la tête de son possesseur actuel.
7. Le volume et le numéro du registre des transcriptions où cet acte ou bien cette cause sont mentionnés.
8. La section du plan dans laquelle la parcelle est comprise.
9. Le numéro de cette section où la parcelle a été antérieurement et successivement portée par suite de changement de configuration.
10. Le numéro de la même section où la parcelle a été portée au moment où le registre a été établi.
11. Le numéro de ladite section où la parcelle sera portée successivement par suite des changements de configuration qui auront lieu ultérieurement. (Cette colonne sera remplie au fur et à mesure que les changements auront lieu.)
12. La nature de la propriété de la parcelle, si c'est une terre labourable, un pré, une vigne, etc.
13. La contenance de la parcelle.
14. Le revenu imposable de la parcelle non bâtie.
15. Le revenu imposable de la parcelle bâtie.
16. L'époque à laquelle expirera l'exemption temporaire d'impôt, ou l'exemption d'augmentation d'impôt de la parcelle non bâtie, dans le cas où la loi accorde l'une ou l'autre exemption.
17. Dans les mêmes cas, l'époque à laquelle expirera l'une ou l'autre exemption pour la parcelle bâtie.

Les écritures signalant sur ces registres les mutations dans la personne des propriétaires, et les divisions, réunions, ou tous autres changements dans la figure des parcelles, sont tenues par les conservateurs toutes les fois que ces changements résultent des actes par eux transcrits.

Les géomètres attachés à la conservation sont chargés des travaux à exécuter sur les plans pour les changements dans la configuration des parcelles.

A cet effet, les conservateurs leur remettent des notes ou extraits de tous les actes qu'ils transcrivent, et qui sont de nature à donner lieu à des changements sur les plans.

Le code civil, promulgué le 1er Octobre 1838, article 671, soumet à la transcription tous les actes, même sous-seings-privés, translatifs, déclaratifs, ou modificatifs de la propriété, tels que vente, partage, constitution de servitudes, de

18. Le volume et le numéro du registre des inscriptions hypothécaires où le bordereau d'inscriptiou grévant la parcelle est iuscrit.
19. Le volume et le numéro du même registre où la radiation de l'inscription a eu lieu.
20. Le volume et le numéro du registre des transcriptions où le procès-verbal de la saisie immobilière de la parcelle a été transcrit.
21. Le volume et le numéro du même registre où la radiation de la saisie a eu lieu.
22. Le motif pour lequel un transfert ou une mutatiou a eu lieu.
23. L'article duquel l'immeuble qui est l'objet de la mutation ou du transfert a été tiré.
24. L'article dans lequel, par suite de la mutation, on a transporté l'immeuble qui en est l'objet.
25. Enfiu une dernière colonne en blanc est destinée à recevoir les observations qu'il peut y avoir lieu de faire en particulier sur la parcelle, ou en général sur la personne, ou sur toutes les parcelles du même propriétaire.

Nous avons copié, en les traduisant littéralement, les énonciations qui forment la tête des 25 colonnes, pour qu'on puisse se faire une idée exacte de ce registre, qui n'était qu'en projet et ne paraissait pas obtenir l'approbation générale.

rentes foncières, de droits d'usufruit, d'usage, d'habitation; et la loi sur le notariat du 9 Juillet 1842 prescrit aux notaires, sous peine de 10 florins (21 fr 16 c.) d'amende d'énoncer dans tous les actes relatifs à des biens-fonds, les numéros du cadastre qui désignent ces immeubles : l'article 9 de l'arrêté royal du 8 Août 1838 prescrit d'insérer la même énonciation dans les jugements et autres actes judiciaires.

Aucune loi ne porte d'amende pour l'omission de cette énonciation dans les actes sous-seings-privés; mais les conservateurs sont autorisés à refuser d'admettre ces actes à la transcription s'il leur paraît qu'ils ne contiennent pas des énonciations suffisantes pour les mutations à faire par eux sur les registres, et pour les changements à faire sur les plans par les géomètres. Lorsque les notes et extraits du conservateur ne paraissent pas au géomètre suffisamment explicatifs, pour les changements à faire sur les plans, ce dernier prend lui-même communication du registre de transcription.

Muni de ces notes et documents qu'il complète, s'il y a lieu, par des renseignements qu'il prend dans chaque localité, le géomètre fait une première tournée dans toutes les communes de sa circonscription; il visite les lieux, fait toute opération de géométrie nécessaire, et dresse un croquis des nouvelles figures résultant des changements de configuration des parcelles; il remet ensuite ce croquis avec ses notes, etc., au conservateur. Celui-ci adresse le tout à l'ingénieur-vérificateur avec les plans dont la vue peut être nécessaire pour la vérification : si les travaux du géomètre sont approuvés, toutes les pièces sont retournées au conservateur, et les changements sont opérés sur le plan déposé à la conservation, et sur celui de la commune; ce dernier plan est, à cet effet, envoyé à la conservation, puis retourné dans la commune.

Ces changements sont exécutés au moyen d'un grattage,

comme en Belgique, la nouvelle figure est également portée sur le plan supplémentaire.

Le conservateur transmet à l'administration des contributions directes les états de mutations, et lui fait toutes les communications nécessaires pour opérer, dans les formes prescrites par les réglements, sur tous registres et partout où il en est besoin, les modifications et changements de toute nature que les mutations peuvent exiger, et qui sont dans les attributions spéciales de cette Administration.

Nous avons examiné les plans déposés dans plusieurs conservations et dans plusieurs communes, et nous avons reconnu que, malgré les grattages successifs, ces plans, comme en Belgique, présentaient une netteté et une propreté convenables.

Le conservateur non-seulement délivre des extraits des plans et des registres, mais il en donne même communication sans déplacement à tout requérant, moyennant une très faible rétribution.

Presque toujours, ces extraits et communications portent sur les parcelles mêmes, en ce sens que les réquisitions indiquent seulement les numéros des parcelles et les communes où ces parcelles sont situées. Cette seule indication suffit pour obtenir connaissance de la contenance, de la figure, de la nature de culture, de la classe, de l'évaluation du revenu imposable de la parcelle, et en même temps des nom, prénoms, profession et domicile de son propriétaire actuel et des propriétaires antérieurs, de la date et de la nature des actes translatifs de propriété, des droits réels dont elle est grevée, spécialement du chiffre des créances hypothécaires, des noms des créanciers, à quelque époque que l'hypothèque remonte, et des causes qui ont pu la modifier ou la réduire à néant. (La péremption décennale de l'inscription n'existe plus en Hollande.)

Rarement les réquisitions indiquent les noms des propriétaires actuels, et ont pour objet de connaître l'impor-

tance et le nombre de leurs propriétés, ainsi que les charges dont elles sont grevées de leur chef seulement ; cependant les conservateurs sont en mesure de satisfaire et satisfont à ces réquisitions quand elles ont lieu.

Comme les arpentages ont été faits et les plans levés sur l'état apparent de la jouissance, les limites et la consistance des propriétés sont essentiellement incertaines et mobiles.

Toutes les observations faites par nous à ce sujet sur le cadastre de la Belgique s'appliquent au cadastre de la Hollande.

Aussi, plus encore qu'en Belgique, on se plaint de l'inexactitude tant des figures portées aux plans que des contenances portées aux registres cadastraux ; on attribue généralement cette inexactitude au défaut de soin et d'attention ou à l'inhabileté des géomètres du cadastre ; c'est là le plus souvent une grave erreur : il est impossible, en effet, que l'arpentage et le plan d'une parcelle soient exacts, si on s'en est rapporté à l'état apparent de la jouissance, puisque cet état varie constamment : c'est un défaut inhérent au principe même de l'opération.

Telle est la raison pour laquelle, en Hollande comme dans tous les Etats où le cadastre n'est pas appuyé sur une délimitation invariable des propriétés, il n'est d'aucun poids devant les tribunaux pour fixer l'étendue de ces propriétés, même au point de vue de la possession.

Malgré ce vice essentiel, le cadastre est très utile en Hollande au point de vue du crédit foncier et de toutes les négociations dont les immeubles ruraux peuvent être l'objet ; et, à l'exception d'une seule personne, haut placée il est vrai, nous avons entendu de toutes parts dans ce royaume approuver le système de réunion de la conservation du cadastre et de la conservation des hypothèques dans les mêmes mains ; les notaires surtout s'en félicitent beaucoup.

Du reste, personne ne méconnait que ce système, tel qu'il est établi, est susceptible d'améliorations ; l'expérience en a fait sentir le besoin en signalant les points défectueux.

Nous avons entendu des hommes éclairés et judicieux envier la position exceptionnelle de la France qui est telle, à raison d'une heureuse coïncidence de circonstances favorables, que le cadastre y serait exécuté en ce moment dans les meilleures conditions possibles ; les mêmes hommes regrettent que, dans leur pays, il ne soit guère permis d'espérer dans un temps prochain une seconde rénovation complète des opérations cadastrales ; là, peut-être mieux que nulle part ailleurs, on apprécie toute l'importance d'un bon cadastre comme élément essentiel du développement de l'agriculture.

PRUSSE RHÉNANE.

Cette partie du royaume de Prusse est divisée en cinq régences ; elle comptait en 1841 : 2,600,000 habitants.

Elle a fait partie de la France dès avant 1808 jusqu'en 1814 ; par conséquent le cadastre y a été, pendant cet intervalle, exécuté comme dans tout le reste de l'Empire.

Comme en Belgique et en Hollande, tout en conservant les règles principales établies par le *Recueil méthodique* français de 1811, il a été apporté à ce recueil de nombreuses modifications par des règlements et des instructions postérieurs à la séparation. Cependant cet ouvrage y est, comme dans la plupart des autres Etats, en très grand honneur, et considéré comme contenant d'excellents préceptes de détail pour la marche à suivre dans les opérations.

Le cadastre a été entièrement renouvelé ; il a été refait avec le même soin que dans les deux états que nous venons de citer ; les arbres, haies, fossés, cours d'eau servant de limites, sont aussi indiqués sur les plans.

Lors de cette confection, un inspecteur général a été chargé de la direction de l'opération ; il a été établi dans chaque régence un directeur et un ingénieur-vérificateur, sous les ordres et la surveillance desquels des géomètres de première et deuxième classe, en aussi grand nombre qu'il s'en présentait, capables de bien opérer, ont exécuté les travaux.

Les propriétaires ont été appelés pour la reconnaissance des parcelles et des limites; mais comme l'opération n'avait pour objet que l'assiette et la répartition de l'impôt foncier, on ne s'est attaché qu'à l'état apparent de la jouissance à ce moment là.

Les plans et les registres du cadastre ont été faits à peu près comme en Belgique; les plans sont en même nombre et déposés aux mêmes lieux.

Pour la conservation, il existe dans chaque régence un inspecteur dont les bureaux sont dans les mêmes bâtiments que les autres bureaux de l'administration provinciale.

Cet inspecteur a sous ses ordres un certain nombre de contrôleurs-géomètres qui sont chargés tout à la fois des mutations sur les registres et des changements à effectuer sur les plans.

Ils se rendent sur les lieux pour recueillir tous les renseignements, et font eux-mêmes, ou à l'aide de géomètres particuliers de leur choix dont ils sont responsables, toutes les opérations de géométrie et autres travaux; ils font ensuite sur les plans tous les changements nécessaires pour que ces plans soient toujours conformes à l'état réel du terrain ; ils font également, assistés d'experts, toutes les évaluations de revenus, etc.

Ils sont au nombre de neuf dans la régence de Dusseldorf.

A la différence de la Belgique et de la Hollande, les plans ne subissent aucune opération de grattage, et ils conservent toujours toutes les lignes par lesquelles les

figures des parcelles sont déterminées ; mais, comme ces lignes sont en encre noire, lorsqu'il survient des changements de configuration, les nouvelles figures sont représentées sur les plans par des lignes en encre rouge ; pour éviter toute confusion et surcharge, quand ces lignes sont trop rapprochées les unes des autres, on dresse un nouveau plan des figures nouvelles et on l'annexe aux plans anciens.

Comme en Hollande, on désigne les nouvelles parcelles par les chiffres qui, dans la série de la section, suivent le dernier chiffre de cette section, en plaçant sous le chiffre nouveau de la nouvelle parcelle le chiffre ancien de la parcelle primitive.

Lorsqu'une de ces nouvelles parcelles est elle-même subdivisée, on suit le même procédé en plaçant sous le nouveau chiffre le chiffre de la parcelle primitive.

Ainsi, si la parcelle no 725 d'une section composée de 755 numéros est divisée en quatre parties, ces quatre parties portent les nos $\frac{756}{725}$, $\frac{757}{725}$, $\frac{758}{725}$, $\frac{759}{725}$.

Si, au bout d'un certain temps, et par suite de semblables opérations pour d'autres parcelles, le dernier numéro de la section est le no 850, et si la parcelle $\frac{758}{725}$ est elle-même subdivisée en trois nouvelles parties, chacune de ces parties est désignée : la première no $\frac{851}{725}$, la seconde no $\frac{852}{725}$, et la troisième no $\frac{853}{725}$; et, dans ce cas, le no 758 disparaît complètement. En effet, c'est bien plutôt au numéro de la parcelle primitive qu'il faut se reporter pour remonter à l'état originaire des choses, et reconnaître d'où provient la parcelle qui existe en dernier lieu ; cette reconnaissance est d'autant plus facile que le plan-minute déposé à la conservation reste toujours intact, et que les croquis successifs déposés tant à la conservation que dans la commune, peuvent toujours être consultés pour suivre les diverses transformations intermédiaires.

Les changements dans la personne des propriétaires et dans la figure des parcelles sont portés à la connaissance

des contrôleurs par des états dressés par les maires auxquels les parties intéressées en font la déclaration.

Sur ces états, et sur les renseignements donnés sur les lieux aux contrôleurs, ils dressent les états de mutations proprement dits. Une colonne est destinée à recevoir la signature du déclarant.

Les contrôleurs-géomètres font, pour les propriétaires qui les en chargent, toutes les opérations d'arpentage devenues nécessaires par suite des conventions, pour les divisions ou autres changements dans la configuration des parcelles; et, dans ce cas, ils reçoivent de ces propriétaires la rétribution due à leur travail.

L'administration, loin d'interdire, favorise ces travaux qui, exécutés dans un intérêt privé, facilitent ensuite les opérations cadastrales.

Toutefois la concurrence des arpenteurs ordinaires non commissionnés est tout à fait libre.

Souvent les contrôleurs s'adjoignent des arpenteurs auxquels ils confient ces sortes d'opérations privées, sous leur responsabilité personnelle.

Les notaires sont tenus, sous peine d'amende, comme en Hollande, de désigner, dans leurs actes relatifs à des immeubles, les numéros sous lesquels ces immeubles sont portés au cadastre; le plus souvent ils annexent à ces actes un extrait du plan; pour ne pas encourir d'amende dans le cas où ce numéro ne peut être connu au moment de la rédaction de l'acte, il doit y être déclaré que les parties ont dispensé le notaire de cette mention.

Etabli, comme en Belgique et en Hollande, sur l'état apparent de la jouissance au moment de l'opération, le cadastre n'a pas plus de valeur ni d'autorité devant les tribunaux dans la Prusse Rhénane que dans ces deux Etats.

Il a les mêmes défectuosités, les résultats en sont les mêmes; ces défectuosités ne peuvent disparaître que par les mêmes moyens.

Le *Code Napoléon* n'a subi, dans cette province, aucun changement quant à la partie relative au régime hypothécaire et à la transcription.

BAVIÈRE RHÉNANE.

Cette partie de la Bavière est séparée du surplus du royaume par le grand duché de Bade et par le royaume de Wurtemberg; elle forme un des huit cercles qui composent la division administrative de cet Etat; elle est toute entière située sur la rive gauche du Rhin; elle touche à la France, et a été comprise dans le premier Empire français pendant toute sa durée. La ville de Landau était française depuis 135 ans, lorsqu'elle a été réunie à la Bavière en 1815.

Le territoire de ce cercle avait, avant 1814, été l'objet des mêmes opérations cadastrales que le reste de l'Empire.

Le code Napoléon et les autres lois françaises y sont toujours en vigueur, sauf quelques modifications.

La loi du 1er Juin 1822, relative aux livres fonciers, n'a pas été promulguée dans ce cercle et n'y a jamais été appliquée.

Mais deux autres lois du 15 Août 1828, dont les effets se sont étendus sur tout le royaume, ont eu pour objet d'y établir des règles uniformes pour la répartition de l'impôt foncier.

La première, en 40 articles, concerne les maisons et bâtiments.

La deuxième, en 121 articles, s'applique aux fonds de terre, et détermine les formes à employer pour constater leur consistance, pour évaluer leurs revenus, et pour établir les livres cadastraux.

Cette loi, dans ses 41 premiers articles, trace la marche à suivre pour la recherche et la reconnaissance

des propriétaires, et pour la constatation des droits fonciers de toute nature. Les articles suivants, jusqu'au 68e, règlent le mode de procéder à la détermination des limites, des figures et de l'étendue des circonscriptions administratives et communales et des parcelles, à la levée des plans, ainsi qu'à la classification de chaque parcelle et à l'évaluation de leurs revenus.

Dans la dernière partie, et spécialement dans les articles 71 et 81, sont indiquées les formalités à observer lors des changements qui surviennent dans la personne des propriétaires ou autres ayant des droits fonciers sur les immeubles cadastrés, et dans la configuration des parcelles par suite de division ou pour toute autre cause.

Aux termes de l'art. 16 de cette même loi, les propriétaires sont tenus de s'entendre, avant le commencement des opérations cadastrales dans chaque commune, à l'effet de fixer les limites de leurs possessions respectives, et de placer et enfoncer dans le sol de petits pieux dits piquets, ou autres signes apparents indiquant ces limites.

Dans le cas où le géomètre, chargé des opérations relatives aux parcelles, ne trouve pas sur le terrain des signes de délimitation, malgré l'injonction faite par la loi, il détermine lui-même, d'après l'état apparent de la jouissance et toutes autres circonstances laissées à son appréciation, l'étendue et la figure des parcelles, et fait placer des piquets sur la ligne séparative, aux endroits qu'il indique. Cette délimitation d'office, qui du reste n'a d'autre objet que de faciliter les opérations cadastrales, et ne préjuge rien sur les droits respectifs de propriété et même de possession des propriétaires, peut être contestée par eux pendant quinze mois; et faute par eux d'avoir formé leur réclamation dans ce délai, au point de vue du cadastre la figure et la contenance des parcelles sont définitivement fixées.

Les piquets ou autres signes servant à la délimitation

des circonscriptions territoriales et des parcelles, pour la confection du cadastre, ne peuvent, sous peine d'amende, être enlevés ni déplacés par les propriétaires ou tous autres particuliers, pendant toute la durée des opérations.

Une instruction du 11 Janvier 1830, en 74 articles, suivie de dix-sept feuilles de plans-modèles, détermine les procédés trigonométriques et géométriques du mesurage et de la levée des plans ; une autre en 98 articles, suivie de seize feuilles de modèles pour les tableaux, les écritures, les registres, etc., indique les formalités : 1° pour la constatation de la possession des immeubles et des droits fonciers dont ils sont grevés ; 2° pour l'évaluation du revenu ; 3° pour l'établissement et la tenue des livres cadastraux. Enfin une troisième instruction en 68 articles, suivie également de quatre modèles de tableaux, est relative à la classification des parcelles.

Les plans indiquent par des signes de convention la nature et la destination de chaque parcelle, ainsi que le lieu précis où sont placés les bornes et autres signes délimitatifs.

Aux termes de l'art. 3 de la deuxième loi citée plus haut, l'évaluation des revenus, pour l'assiette de l'impôt, une fois faite, ne subit plus de modification, quelque soient les améliorations et augmentations de produits résultant de l'activité et de l'industrie des détenteurs, et quelque soient les détériorations et diminutions de produits résultant de leur négligence et de leur mauvaise gestion.

Les registres du cadastre sont à peu près semblables à ceux de France ; les plans, outre le numéro qui désigne spécialement chaque parcelle, et qui y est écrit en encre noire, de même que les lignes servant à dessiner les figures des parcelles, telles qu'elles existent lors de la confection du cadastre, portent encore en encre rouge le chiffre de la contenance de chaque parcelle, et le numéro sous lequel le propriétaire est porté sur le livre matriciel.

Tous les plans sont déposés en minute à la direction générale qui a présidé à la confection du cadastre ; les bureaux de cette direction et les vastes ateliers qui y sont annexés sont placés dans le vieux palais de la ville de Munich ; ces ateliers consistent en une imprimerie en lettres pour les têtes et colonnes des registres et pour tous autres imprimés de cette administration, et en une lithographie toute spéciale pour la reproduction des plans en tel nombre qu'il est jugé nécessaire ; plus de quarante personnes sont constamment employées dans ces ateliers.

Toutes les sections ou cartes des plans-minutes sont gravées sur des pierres que l'on conserve avec soin, et qui, nous a assuré le préposé à la garde de ces pierres, au nombre de plus de trente mille, sont déposées avec ordre dans la partie souterraine du palais ; on tire autant d'exemplaires de ces sections de plans qu'il en est demandé ; ils sont vendus au public moyennant un prix d'environ 50 centimes chacun.

Les changements de configuration des parcelles sont opérés sur le terrain et sur les plans par des géomètres commissionnés, qui reçoivent de l'état un traitement annuel de 300 florins (636 francs) , et qui reçoivent, en outre des parties, pour chaque opération , des émoluments fixés par un tarif. Ces géomètres se livrent à tous autres travaux de leur profession pour les particuliers qui les en indemnisent de gré à gré.

Les receveurs de l'enregistrement et des domaines, dans la caisse desquels les percepteurs versent le montant de leur recette , sont chargés de la surveillance des géomètres, et remplissent en même temps les fonctions de contrôleurs des contributions directes.

Les plans-minutes déposés à la direction du cadastre, à Munich, sont immuables ; mais ceux déposés dans les communes, dans les mains des receveurs ou des géomètres commissionnés, subissent toutes les modifications que né-

cessitent les changements qui surviennent dans la figure et l'étendue des parcelles par des divisions, subdivisions, agglomérations et toutes autres causes.

Ces changements ont lieu non-seulement dans le cas où une parcelle change de propriétaire en tout ou en partie, mais encore lorsque le changement porte uniquement sur la nature de la culture ou la destination, notamment lorqu'une terre labourable est convertie partie en bois, partie en vigne, partie en bâtiments.

Ainsi les plans, autres que les plans-minutes, et les registres cadastraux représentent toujours l'état actuel de chaque parcelle.

Lorsqu'une parcelle est divisée en diverses parties, cette division est constatée de la manière suivante : supposons que la parcelle primitive porte le nº 725 sur le plan et sur les livres cadastraux. Si elle est divisée en quatre parties, cette division est opérée sur le terrain par le géomètre commissionné qui en dresse un croquis, il la reproduit sur les plans par des lignes à l'encre rouge, et il désigne ainsi chaque nouvelle parcelle : la première porte le nº 725, sans y rien ajouter, la deuxième nº 725 1/2, la troisième nº 725 1/3, la quatrième 725 1/4. Si la nouvelle parcelle nº 725 1/3 est elle-même subdivisée en quatre parties, la première partie portera le nº 725 1/3, la deuxième le nº 725 1/5, la troisième le nº 725 1/6, et la quatrième le nº 725 1/7.

Les opérations de confection du cadastre commencées en 1832 ont été complètement achevées dans le cercle de la Bavière Rhénane en 1855.

La délimitation de toutes les parcelles a été exécutée dans le même espace de temps de la manière indiquée plus haut, suivant l'état des possessions, soit par les propriétaires eux-mêmes, soit d'office par les géomètres du cadastre. Les propriétaires ont été invités à apposer leurs signatures sur les procès-verbaux qui constatent cette

opération ; mais tous ne les ont pas signés.

Cette délimitation, il est vrai, lorsqu'il n'est pas légalement justifié qu'elle a été la conséquence d'une convention intervenue entre les propriétaires, n'a d'effet que pour l'assiette de l'impôt foncier, et ne peut être opposée devant les tribunaux ; cependant comme c'était une occasion d'élever des débats sur les limites, on pouvait craindre que des procès ne s'élevassent à ce moment là ; il n'en a rien été, et tout s'est passé dans le plus grand calme.

Toutefois, des hommes d'un mérite éminent, remplissant depuis plus de vingt-cinq ans des fonctions publiques dans l'administration cadastrale, et dont l'opinion, à raison surtout de leur longue expérience, est du plus grand poids, nous ont exprimé le regret que cette délimitation n'ait pas été accompagnée des formalités qui lui auraient donné un caractère légal et contradictoire ; ces formalités, en effet, auraient pu, suivant nous, être très simples et peu dispendieuses ; elles auraient consisté dans la constatation succincte, par le procès-verbal, des conventions des parties, et dans le cas où il n'aurait pu y avoir accord, dans l'intervention d'un magistrat qui aurait statué provisoirement pour ne pas entraver ni même retarder les opérations ; la décision ne serait devenue définitive que dans le cas où les parties n'auraient pas exercé leurs droits dans un long délai accordé pour les faire valoir ; de cette manière tous les intérêts auraient été sauvegardés, et toutes les parcelles auraient été invariablement délimitées et bornées.

Quoiqu'il en soit, on considère généralement les opérations cadastrales, telles qu'elles ont été faites, comme une grande amélioration qui se manifeste à chaque instant par la facilité et la sécurité avec lesquelles ont lieu toutes les conventions relatives aux fonds de terre, notamment les aliénations et les prêts hypothécaires, en un mot elles sont regardées à juste titre comme la base fondamentale du crédit foncier.

ETATS SARDES (PIÉMONT, SAVOIE).

Ce royaume, d'une étendue de 44,000 kilomètres carrés, a une population de plus de 4,000,000 d'habitants ; il a, comme une grande partie du surplus de l'Italie, été régi par les lois françaises de 1798 à 1814.

Pendant cet intervalle, le cadastre y a été fait de la même manière qu'en France à la même époque.

Dès 1699, en Savoie, des opérations cadastrales pour la répartition de l'impôt foncier avaient été commencées; continuées plus tard, elles avaient été terminées pour une partie de la province, en 1714, et pour le reste en 1730.

L'Edit du 5 Mars 1731, et celui dit *de péréquation générale* de 1738, avaient ensuite régularisé la perception de l'impôt mieux que nulle part ailleurs à cette époque.

Toutefois, en 1808, les changements de toute nature survenus dans les biens-fonds, pendant un aussi long intervalle, rendaient nécessaire la rénovation de ces opérations.

Il paraît qu'après 1814 elles ont été continuées sans modification importante dans tout le royaume.

Cependant la nécessité de les recommencer d'une manière plus précise, était en 1845 si universellement reconnue, qu'à cette époque, la Chambre des députés chargea une commission de lui présenter un rapport sur cette matière, et que, de son côté, le 28 Juin même année, le roi nomma une commission composée des hommes les plus instruits dans les sciences qui tiennent au cadastre pour rédiger un projet de loi sur le même objet.

Cette commission n'avait pas encore terminé ses travaux lorsque survinrent les événements politiques qui ne lui permirent pas alors de les amener à fin.

Ce fut seulement le 26 Mars 1852, que le député Despine,

membre de la commission du cadastre de la Chambre des députés, fit à cette commission lecture d'un rapport très développé.

Le gouvernement, par un décret du 3 Juillet 1853, constitua une nouvelle commission à l'effet 1° de faire les études et travaux préparatoires ; 2° de former et instruire les futurs employés ; 3° et de recueillir toutes les données de statistique, et tous autres documents propres à fournir les éléments d'un projet de loi et d'un projet de réglement.

Cette commission, à la tête de laquelle fut placé le chevalier Rabbini, en qualité de directeur en chef, était composée de savants théoriciens dans les mathématiques et dans les sciences agronomique, administrative et économique, ainsi que d'hommes versés dans la pratique tant des opérations géométriques et trigonométriques que de l'évaluation des biens-fonds et de leurs revenus ; il fut attribué un traitement annuel à chacun d'eux.

Le chevalier Rabbini était appelé à la direction des travaux par l'opinion publique, à raison de ses connaissances spéciales dans les sciences qui se rattachent au cadastre; plusieurs membres de cette commission ont, près du ministère des finances, sous le titre d'écoles censuaires, ouvert des cours sur ces sciences, spécialement M. Pierre Mya, sur la géodésie élémentaire, et M. Joseph Borio, sur le mode d'évaluation des revenus, comme base de la répartition de l'impôt foncier.

Le chevalier Rabbini lui-même a également, au seul point de vue de l'impôt, fait un cours où il a examiné et discuté les principales questions relatives à la confection et à la conservation du cadastre.

Leurs leçons ont été imprimées par l'imprimerie royale en 1854 et 1855.

C'est dans le sein de cette commission qu'a été élaboré le projet de loi en 42 articles, présenté le 2 Janvier 1854 à la Chambre des députés par le Ministre des finances.

M. Rabbini a été, en qualité de commissaire du roi, chargé d'en soutenir la discussion devant les deux chambres; et, en cette qualité, il a soumis divers mémoires explicatifs à la commission nommée par la chambre des députés pour l'examen du projet.

Sur le rapport de cette commission, après une discussion qui dura douze jours, et qui porta particulièrement sur les procédés trigonométriques les plus convenables; le projet fut adopté avec de légères modifications par la chambre des députés, le 4 Janvier 1855, et par le sénat le 23 Mai suivant. Les rapports et procés-verbaux des séances de la chambre des députés forment un volume in-8° de près de 800 pages.

Voici en peu de mots les principales dispositions de cette loi, qui a été promulguée le 4 Juin 1855.

L'objet du cadastre est 1° la constatation des biens-fonds; 2° la reconnaissance des possesseurs, de la qualité de la nature et de la destination de ces biens; 3° et l'évaluation de leur revenu net, comme base de l'impôt foncier. (Art. 3.)

La constatation de ces biens aura lieu au moyen de l'arpentage parcellaire de chacun d'eux, de la désignation de leurs possesseurs, et de l'indication de leur qualité et de leur nature. (Art. 3.)

Cet arpentage sera fait suivant les règles de la science et les procédés les plus convenables. (Art. 4.)

Après l'arpentage parcellaire, on désignera sur le plan et les registres cadastraux la situation, la configuration, la qualité et la contenance de chaque parcelle de terre et de chaque bâtiment. (Art. 3, 8.)

Toute portion de terrain, sise dans une seule commune, non divisée pour la propriété ou la possession, comprise dans une seule classe, ayant une seule qualité de culture, constitue une parcelle. (Art. 9.)

Chaque parcelle sera inscrite sur les registres cadastraux

sous le nom de celui qui en a la propriété ou la possession et jouissance pour son propre compte, sans que cette inscription puisse prévaloir sur le titre de propriété. (Art. 10.)

Les règles à observer pour l'arpentage, les plans et les registres cadastraux, ainsi que pour l'inscription des possesseurs, seront établies par un réglement approuvé par le roi. (Art. 11.)

Le revenu net sera déterminé par l'évaluation du produit réel. (Art. 12.)

Les opérations relatives au nouveau cadastre seront confiées à une direction générale, et exécutées par des géomètres et des estimateurs nommés par le gouvernement, avec le concours d'experts ou de délégués des communes. (Art. 30.)

Le gouvernement pourra faire exécuter à forfait les travaux susceptibles de vérification et d'une surveillance immédiate. (*Ibid.*)

Les possesseurs seront appelés aux opérations qui les intéressent personnellement. (*Ibid.*)

Le résultat de l'arpentage et de l'application du tarif d'estimation à chaque parcelle sera notifié aux possesseurs; et leurs réclamations seront jugées définitivement par la direction, sur un rapport d'experts. (Art. 36.)

Les registres et plans cadastraux seront tenus de manière à représenter constamment l'état actuel du terrain, par rapport à la figure des parcelles et au nom des possesseurs. (Art. 39.)

Il sera pourvu par une loi spéciale aux formes et procédés à employer pour constater sur les plans et registres les changements qui surviendront dans la configuration des parcelles. (Art. 40.)

La dépense sera à la charge de l'Etat. (Art. 41)

Cette loi a été suivie d'instructions rédigées avec le plus grand soin, et émanées, les unes, au nombre de

sept, du ministère des finances; les autres, au nombre de neuf, du bureau du cadastre.

Nous ne citerons ici que l'article 1er de la première instruction du ministère des finances, en date du 27 Décembre 1855, ainsi conçu : « Toute parcelle sera levée et » portée sur le plan, dans l'état dans lequel elle se trou- » vera au moment où il sera procédé à l'arpentage par- » cellaire du territoire de la commune où elle est située, » c'est-à-dire selon la qualité de culture qu'elle aura à » ce moment là. »

L'administration du cadastre a été organisée par ordonnance du 8 Juillet 1856 ; elle se compose de la direction générale, de géomètres et d'estimateurs nommés par le ministre des finances, au nombre de cent environ (1).

(1) La direction générale se subdivise en un bureau central et des bureaux de province (département), et de district (arrondissement).

Le bureau central se compose :

1° D'un directeur général, au traitement de 7,000 fr.; plus, indemnité de voyage 16 fr. par jour ;

2° D'un conseiller légal (consultore legale), au traitement de 4,000 fr.;

3° D'un conseiller géomètre (consultore tecnico), au traitement de 4,000 fr.;

4° De quatre inspecteurs généraux, deux de 1re classe, au traitement de 4,500 fr. chacun; deux de 2e classe, au traitement de 4,000 fr. chacun; plus, indemnité de voyage 12 fr. par jour;

5° Et d'un secrétaire, au traitement de 3,000 fr.

Il y a dans chaque province un bureau d'inspection provinciale composé :

1° D'un inspecteur, au traitement : 1re classe, de 4,000 fr.; 2e classe, 3,800 fr.; et 3e classe, 3,500 fr.; plus, 1,200 fr. de frais de voyage par an ;

2° D'un inspecteur adjoint, au traitement : 1re classe, de 3,000 fr.; 2e classe, 2,500 fr.; 3e classe, 2,300 fr.; plus, 1,000 fr. de frais de voyage par an ;

3° Et d'un secrétaire, au traitement : 1re classe de 2,200 fr.; 2e classe, 2,000 fr.; 3e classe, 1,600 fr.

Chaque province est divisée en districts cadastraux d'une étendue de 20,000 à 30,000 hectares.

Elle venait d'être mise en activité et commençait à fonctionner lors de notre voyage en Octobre dernier.

Sans nous permettre d'émettre un avis sur les motifs particuliers qui ont pu empêcher que la délimitation et le bornage des parcelles fussent prescrits et exécutés comme base des autres opérations, nous ne pouvons retenir ici l'expression du vif regret que nous éprouvons de ce que cette mesure n'ait pas été adoptée, et de ce

Il y a dans chaque district un bureau composé :

1° D'un commissaire de district, au traitement: 1re classe, de 3,500 fr.; 2e classe, de 3,200 fr.; 3e classe, de 3,000 fr.; plus, 800 fr. de frais de voyage par an;

2° D'un commissaire adjoint, au traitement : 1re classe, de 2,800 fr.; 2e classe, 2,400 fr.; 3e classe, 2,200 fr.; plus, 600 fr. de frais de voyage par an.

Les opérations cadastrales sont, sous la direction immédiate des bureaux de districts et de provinces, exécutées par des géomètres et des estimateurs, dont le nombre est fixé par le ministre des finances sur la proposition du directeur général.

Les agents du cadastre sont :

1° Les géomètres proprement dits, au traitement depuis 1,000 fr. jusqu'à 2,800 fr.; plus, pour chaque jour de voyage, de 6 à 8 fr.;

2° Les géomètres chargés des relevés, au traitement de 1,600 fr. à 2,000 fr.; plus, 400 fr. de frais de voyage par an.

3° Les aides ou adjoints des géomètres chargés des relevés, au traitement de 1,000 fr. à 1,400 fr.; plus, 400 fr. de frais de voyage par an.

4° Les surnuméraires, sans traitement, mais recevant 600 fr. de frais de voyage par an.

5° Les aspirants surnuméraires, sans traitement et sans frais de voyage.

6° Les autres employés chargés de l'application, des calculs, des indications, des écritures et de la révision, au traitement de 1,000 fr. à 2,000 fr.

7° Les experts de la localité, qui reçoivent une indemnité de 12 fr. pour chaque journée de travail.

Le ministre peut, en outre, accorder à ceux des fonctionnaires et employés qui se seront le plus distingués par leur zèle, leur activité, leur intelligence, par l'importance et la bonne exécution de leurs travaux, une gratification qui peut s'élever pour les fonctionnaires supérieurs jusqu'à 500 fr., et pour les fonctionnaires et employés inférieurs jusqu'à 300 fr.

qu'au contraire on se contente de constater la consistance des parcelles d'après l'état apparent de la possession au moment de l'opération.

Il sera bien difficile, en effet, pour ne pas dire impossible, que les limites, la contenance et la configuration des parcelles soient exactement portées sur les plans et les registres cadastraux, alors que, les limites étant essentiellement et continuellement vacillantes, la contenance et la configuration des parcelles seront par la force des choses constamment variables et incertaines; elles manqueront donc toujours du caractère de fixité et de stabilité qui nous semble une des principales conditions du cadastre.

A la vérité, le législateur n'a en vue que la répartition de l'impôt; et, comme l'a dit la cour de cassation de France, cette répartition peut à la rigueur être équitablement faite sans qu'il y ait fixité dans les limites et stabilité dans la consistance des parcelles.

Cependant il est fâcheux que tant de travaux préparatoires n'ayent pas pour résultat une œuvre aussi parfaite qu'elle l'aurait infailliblement été, si, au lieu de l'état apparent et variable de la jouissance, on avait constaté l'état réel et invariable de la propriété résultant d'une délimitation opérée entre les propriétaires.

Nous ferons remarquer, en terminant, que la conservation du cadastre, ayant pour effet de reproduire sur les plans toutes les transformations que subissent les parcelles, et de constater les changements de culture et de destination, a été ordonnée en principe par l'article 40 de la loi sus-analysée; l'organisation de cette conservation, et les détails de ces opérations doivent faire l'objet d'un règlement particulier.

ROYAUME LOMBARDO-VÉNITIEN.

Cet Etat comprend toute la partie italienne de la monarchie autrichienne ; il a une étendue de 380 kilomètres de l'est à l'ouest, et de 140 kilomètres du nord au sud ; sa population est de 4,260,000 habitants ; il est divisé en deux gouvernements qui ont pour capitales Milan et Venise, et en dix-sept délégations.

Soumis à la France de 1798 à 1814, il a été régi jusqu'à cette dernière époque par le code Napoléon ; un édit du 20 Septembre 1815 a essayé de substituer à ce code le code civil autrichien à partir du 1er Janvier 1816 ; mais la résistance de la population à cette innovation a été telle qu'il a bien fallu revenir en grande partie à la législation napoléonienne ; c'est ce qui a eu lieu par un autre édit du 16 Mars 1816, notamment en ce qui concerne le régime foncier et le régime hypothécaire ; ce dernier régime a été modifié par un édit du 19 Juin 1826 relatif aux hypothèques légales qui n'existent que sur les immeubles nommément désignés, et qui n'ont d'effet qu'autant qu'elles sont inscrites : aux actes constitutifs d'hypothèque sont annexés des extraits des registres du cadastre, indiquant le numéro sous lequel chaque parcelle est portée sur le plan cadastral, ainsi que la nature de la culture de la parcelle, sa contenance, la classe dans laquelle elle est comprise, et son revenu matriciel.

Du reste, la transmission et la division des biens-fonds sont toujours régies par les principes consacrés par le code Napoléon.

Vers 1827, une junte a été instituée pour procéder au renouvellement du cadastre ; elle a commencé ses opérations par le gouvernement de Venise ; elles diffèrent peu de celles qui sont prescrites pour le cadastre de France ; il en est à peu près de même des registres ; il

paraît qu'il a été apporté le plus grand soin dans l'exécution, surtout en ce qui touche la consistance des parcelles, laquelle pourtant n'est constatée que d'après l'état apparent de la jouissance au moment de l'opération; les procédés employés pour l'évaluation du revenu réel paraissent avoir donné des résultats satisfaisants.

Aussitôt que la junte a eu terminé la confection du cadastre dans une localité, elle a remis les plans et registres cadastraux à l'administration des contributions directes, qui est chargée des opérations nécessaires à la conservation.

Les propriétaires sont tenus, sous peine d'amende, d'informer par écrit, dans un délai déterminé, cette administration de tous les changements qui surviennent par ventes, donations, successions et partages; les agents des contributions chargent des géomètres particuliers des opérations qui constatent ces changements sur les plans; ces géomètres reçoivent une indemnité proportionnée au temps qu'ils emploient à leurs travaux.

Comme dans la Prusse Rhénane, les plans ne sont soumis à aucun grattage; les changements de forme des parcelles sont indiqués par des lignes en encre rouge: lorsqu'une parcelle est divisée, chaque nouvelle parcelle conserve le numéro sous lequel la parcelle originaire était désignée sur le plan, et que l'on appelle numéro *principal;* mais on y ajoute un numéro dit *subalterne* formant une nouvelle série.

La junte a, depuis plusieurs années, quitté les provinces vénitiennes où le cadastre est achevé; les travaux géodésiques sont terminés également dans les provinces du gouvernement de Milan, à l'exception de celles de l'ancien duché de Milan où, par le motif que nous allons expliquer, elles n'ont pas encore été commencées.

Dès 1732, il avait été procédé dans ce duché à une estimation exacte de la valeur de tous les biens-fonds pour servir de base à la répartition de l'impôt. De 1740

à 1760, toutes les parcelles ont été arpentées avec levée de plan; toutes ces opérations ont été faites en vertu d'édits et de réglements rédigés par des hommes habiles et éclairés; les plans, bien qu'ils remontent à plus d'un siècle, n'ont subi aucune altération et sont toujours fort utiles pour la reconnaissance des propriétés : les divisions et autres changements dans la configuration ont été décrits sur les registres avec tant de clarté et de précision que l'application se fait encore en ce moment avec une grande facilité; c'est du moins ce qui nous a été assuré par un fonctionnaire supérieur de l'administration des contributions directes.

La répartition de l'impôt se fait toujours sur la base fixée par l'estimation primitive de la valeur des fonds de terre; et il paraît que cette base est encore assez sûre; car la population désire vivement rester dans cet état de choses et répugne à toute innovation.

De nombreuses réclamations ont été adressées en ce sens à l'Empereur qui n'avait pas encore statué lors de notre voyage; mais, en attendant, le *statu quo* est maintenu : seulement on s'occupe de la constatation et de l'évaluation des constructions (1).

(1) Le cadastre français a été, dans ces derniers temps, l'objet de l'attention des économistes de cet état, ainsi que l'atteste un mémoire publié en 1847, par M. Rezzonico, conseiller du Gouvernement, membre de l'Institut Lombard, des sciences, lettres et arts. Ce savant ayant, depuis, pris part aux événements politiques, est décédé hors de sa patrie. Ce mémoire, intitulé : *Du Cadastre de la France et de son avenir*, est fort intéressant et très utile à consulter; il donne des notions sur le mode pratiqué dans le royaume Lombard-Vénitien pour l'évaluation des revenus et la péréquation de l'impôt foncier, ainsi que sur le système de la conservation cadastrale, et il révèle chez son auteur une parfaite connaissance de notre législation, de toutes les instructions de notre administration, et de tous les écrits publiés en France sur cette matière. L'auteur fait la critique de notre projet de loi de 1846, et en fait ressortir les défauts; il fait en même temps un pompeux éloge des institutions cadastrales de son pays en les comparant à celles de la France.

ILLYRIE.

Ce royaume fait partie des Etats Autrichiens ; il a dans sa plus grande étendue 270 kilomètres de longueur sur 220 de largeur ; sa population dépasse 1 million d'habitants ; il se compose de deux gouvernements dont les chefs-lieux sont Laybach et Trieste.

Il a été soumis à la France jusqu'en 1814; depuis cette époque, il est régi par des lois particulières autres que celles de l'Autriche; ces lois, bien que modifiées par des décrets, ne diffèrent guère des lois françaises.

Les opérations cadastrales y ont été faites d'après les procédés et les formes prescrits par le *Recueil méthodique* de 1811.

Plusieurs années après 1814, il y a été organisé, comme dans tous les pays réunis à l'Autriche, une administration, dite de conservation cadastrale, pour opérer sur les plans et les registres tous les changements résultant des divisions et réunions des parcelles ; cette administration a aussi renouvelé les plans dans un grand nombre de communes; ces plans sont plus exacts, plus réguliers que les plans antérieurs.

La constitution du droit de propriété est établie sur les mêmes principes qu'en France et en Italie; les terres y sont également fort morcelées. Les registres sont exactement les mêmes qu'en France ; du reste, la répartition de l'impôt y est aussi l'unique but du cadastre.

HAMBOURG.

La ville libre de Hambourg contient une population de 130,000 habitants, non compris 20,000 environ qui résident dans les communes rurales de la banlieue.

Ce pays a appartenu à la France de 1810 à 1814; et la législation française y a été en vigueur pendant ces quatre années : les opérations cadastrales paraissent avoir, pendant cet intervalle, continué à être exécutées comme antérieurement, et sous ce rapport la domination française n'y a laissé aucune trace.

Cette petite république existe de temps immémorial; sa législation sur la constitution de la propriété foncière, sur les mutations et les hypothèques, remonte, nous a-t-on assuré, au XIII[e] siècle; nous avons vu des registres de la propriété foncière et des hypothèques qui datent du XVI[e] et qui sont à peu près semblables aux registres actuels.

Ils sont et ont toujours été tenus par des magistrats qui seuls reçoivent, rédigent et y inscrivent par ordre de dates les conventions des parties relatives aux ventes, aux prêts hypothécaires et aux transferts de ces sortes de créances.

Rien de plus simple et de plus curieux que le mécanisme employé pour constater les négociations dont la propriété foncière peut être l'objet; ce mécanisme, du reste, ne peut facilement fonctionner que dans un état circonscrit dans d'étroites limites.

Chaque corps de propriété, maison et dépendances, ou fonds de terre, occupe deux pages en regard l'une de l'autre sur le livre foncier. En tête de la page gauche se trouve la désignation de l'immeuble. Cette désignation, pour les maisons, consiste dans l'indication du quartier, de la rue et du numéro. Ce numéro est le même sur le livre foncier que sur le plan cadastral, et sur la façade de chaque maison; les fonds de terre sont indiqués par la section et le numéro du plan où chaque parcelle est figurée. Sur la même page et sous le titre latin : *Series possessorum* sont énoncées par extraits, avec mention du prix, quand il s'agit d'une vente, toutes les mutations dont l'immeuble a été successivement l'objet, avec la date des actes, le nom des propriétaires, et la cause de la mutation; sur

la page droite sont relatés toutes les hypothèques dont a été successivement grevé le même immeuble, les transferts et les mains-levées de ces hypothèques, avec la date des actes, le nom des créanciers, des débiteurs, des cessionnaires, et le chiffre des créances.

Au moyen des dates, il est facile de se reporter aux actes eux-mêmes qui sont aussi, comme il a été dit plus haut, inscrits en entier sur des registres spéciaux, jour par jour.

Des extraits de ces derniers registres, délivrés aux parties intéressées, constituent les seuls titres qu'elles possèdent soit de leurs propriétés, soit de leurs créances.

Des agents spéciaux, dits *Courtiers de Maisons*, parce que les négociations qui ont lieu par leur entremise portent plus souvent sur cette nature d'immeubles, mettent les vendeurs et les acquéreurs, les prêteurs et les emprunteurs, les cédants et les cessionnaires, en rapport les uns avec les autres; ces courtiers reçoivent une rétribution proportionnée à l'importance de l'affaire : les parties, assistées de ces agents ou de deux témoins qui certifient leur individualité, quand elles ne sont pas personnellement connues du magistrat, se présentent devant ce dernier; il rédige sur le registre à ce destiné et fait signer par les parties leur convention : le droit dû pour l'acte est fixe, quelque soit l'importance de cette convention; ce droit consiste dans une somme de six francs environ; il n'est pas dû de droit proportionnel d'enregistrement pour les mutations ni pour les obligations.

La valeur des propriétés est déterminée par l'évaluation qui en est faite par des experts, avec la plus grande exactitude possible, à des époques périodiques très rapprochées, pour la répartition de l'impôt foncier; des extraits ou certificats de ces évaluations sont délivrés à tout requérant.

Il résulte de ce mécanisme que les mutations des propriétés immobilières et les transferts des créances hypo-

thécaires ont lieu dans ce pays tout aussi facilement que s'opèrent chez nous les transferts de rentes sur l'Etat, et d'actions des sociétés anonymes : les titres des créances hypothécaires peuvent même être assimilés aux lettres de change sous ce rapport; ces titres, revenus par le payement ou autre cause dans les mains des débiteurs, conservent tous leurs effets, et sont toujours susceptibles de la part de ces débiteurs eux-mêmes de nouvelle négociation, sans qu'on en puisse opposer l'extinction par la confusion; des lois spéciales autorisent, pour ainsi dire, sans formalités, les créanciers hypothécaires à se faire payer directement leurs intérêts par les locataires ou fermiers, avec imputation sur les loyers et fermages.

La procédure de l'expropriation et de la distribution du prix des immeubles est très sommaire, et contribue également à accélérer les recouvrements. La distribution des prix a toujours lieu suivant les dates et pour la totalité des sommes portées aux titres hypothécaires, sans égard aux assertions ni même aux preuves sur l'extinction de la totalité ou de partie des créances, à moins que cette extinction ne soit justifiée par un acte spécial, reçu par le magistrat dans la forme sus-indiquée.

On conçoit que, lorsque la propriété est aussi nettement assise, les opérations cadastrales sont elles-mêmes fort simples et fort faciles.

Dans un bureau, attenant à celui du magistrat qui tient les livres dont nous venons de parler, sont déposés les plans de la ville et des communes rurales, sous la garde du géomètre-conservateur du cadastre.

Lorsqu'une propriété change de configuration, les nouvelles parcelles substituées à la parcelle primitive, occupent chacune deux nouvelles pages à la suite des pages déjà employées du livre foncier; les nouvelles parcelles prennent alors chacune un numéro nouveau à la suite du dernier numéro employé dans la série, de la même manière qu'en Hollande et dans la Prusse Rhénane

On substitue sur le plan, comme en Hollande et en Belgique, au moyen du grattage, les figures nouvelles à la figure ancienne ; et, comme partout, on renouvelle le plan lorsque le papier a subi au même endroit un trop grand nombre de grattages ; ce renouvellement, du reste, a lieu très rarement.

Nous sommes entré dans quelques détails sur la tenue des livres fonciers à Hambourg, parce que nous abordons le nord de l'Europe, et que les livres fonciers jouent un grand rôle dans toute cette région, bien qu'il existe des différences entre les divers états quant aux formes prescrites pour la tenue de ces livres.

CHAPITRE SECOND.

États qui n'ont pas dépendu de la France dans l'intervalle de 1792 à 1815.

DANEMARK.

Comme la plupart des états du nord, ce royaume, qui compte 2,000,000 d'habitants, a conservé la majeure partie de ses anciennes lois encore empreintes de féodalité; chaque fief est soumis à des règles particulières et à la juridiction seigneuriale, exercée par un magistrat qui a beaucoup d'analogie avec nos anciens baillis.

les immeubles sont peu divisés, et sont en général possédés par les seigneurs ou par de riches bourgeois; le droit d'aînesse subsiste dans toute sa force; l'agglomération des propriétés rurales est favorisée par la législation et par le gouvernement, qui la considère comme très utile au point de vue politique, moral et économique; on rencontre souvent de vastes domaines d'un seul tenant, mais divisés par la nature de la culture; ces domaines sont séparés des domaines voisins par des haies très élevées ou d'autres signes délimitatifs immuables; le plus souvent des signes semblables servent à marquer les limites des propriétés moins étendues appartenant aux paysans.

Il ne paraît pas qu'il y ait jamais eu de mesurage des parcelles et des masses, ni de levée de plans parcellaires pour servir à la répartition de l'impôt foncier. Le chiffre de l'impôt, affecté à chaque propriété, est le même de temps immémorial; tout changement à l'effet d'obtenir la péré-

quation serait considéré comme une injustice et une perturbation dans le droit de propriété. L'impôt, en effet, nous ont dit, à Altona, des hommes instruits et éclairés, est une charge, une espèce de servitude grèvant chaque immeuble; suivant que cet impôt est plus ou moins considérable il diminue ou augmente la valeur de l'immeuble; son chiffre est donc un des éléments d'appréciation de la valeur et de la fixation du prix entre le vendeur et l'acquéreur; le changer, même pour une péréquation, ce serait enlever à l'immeuble privilégié une partie de sa valeur, pour ainsi dire intrinsèque, pour la transférer sur l'immeuble qui a été jusqu'à présent plus grevé.

Du reste, les livres fonciers sont parfaitement tenus dans chaque localité, ainsi que les livres hypothécaires.

La justice locale intervient pour sanctionner toutes les mutations et les conventions qui tendent à modifier le droit de propriété; et, le plus souvent, pour mieux spécialiser les immeubles qui sont l'objet de ces conventions, le magistrat exige qu'un plan dressé par un architecte pour les propriétés bâties, et par un arpenteur pour les terres, avec indication des longueurs des lignes et des signes de délimitation, soit produit et reste déposé aux archives publiques; c'est ce qui a lieu pour Altona et pour les terres qui composent son territoire.

Tous ces plans particuliers, nous a dit le syndic qui en a la garde, réunis les uns aux autres, finiront par former un plan général, et remplacer le plan cadastral parcellaire.

PRUSSE (ANCIENNE).

Nous comprenons sous cette dénomination tout le royaume, en en exceptant seulement la Prusse Rhénane et la Westphalie qui sont régies par des lois particulières.

La législation sur l'établissement et la tenue des livres fonciers remonte au 4 Février 1722 pour quelques pro-

vinces, et a été déclarée applicable à toutes les autres par la loi du 20 Décembre 1783.

Le territoire est en majeure partie composé de grands domaines seigneuriaux, dispensés de tout impôt foncier : les propriétaires de ces domaines, outre le livre foncier qui en contient la description exacte, en ont fait lever, presque tous, des plans qui en représentent exactement la figure.

L'impôt principal, dans toute l'étendue du royaume, est établi sur le revenu, et réparti suivant les facultés présumées des habitants.

L'impôt foncier, en général fort léger, ne porte que sur les terres non nobles ; il a surtout pour objet de pourvoir aux charges et dépenses locales ou communales.

Le Gouvernement favorise l'agglomération des biens-fonds ; et des lois des 3 Janvier 1845 et 24 Mai 1853 ont prescrit des mesures pour empêcher leur morcellement indéfini.

Comme le cadastre n'existe pas, la répartition de l'impôt foncier a lieu dans chaque commune en prenant pour base les droits de propriété établis par les livres fonciers.

Du reste, les hommes les plus éclairés, et spécialement les premiers fonctionnaires de l'Etat, appellent de tous leurs vœux la confection d'un cadastre général suivi d'un bon systéme de conservation. En Septembre dernier, on espérait que l'année 1857 ne se passerait pas sans qu'un projet de loi, qui aurait pour base la délimitation des propriétés, fût présenté à la Diète.

BAVIÈRE (ANCIENNE).

Ce royaume, en y comprenant le cercle du Rhin ou Palatinat, qui y a été réuni en 1814 et 1815, et dont il a été déjà parlé, contient une population de plus de 4,000,000

d'habitants, et a une étendue de près de 80,000 kilomètres carrés. Il est composé de huit cercles ; nous ne nous occuperons ici que des sept cercles agglomérés.

La propriété y est constituée depuis longtemps de la même manière que dans le reste de l'Allemagne.

Une loi du 1er Juin 1822 a prescrit, afin de faciliter l'établissement du crédit foncier, des règles nouvelles pour la tenue des livres constatant les droits réels et hypothécaires.

Le 15 Août 1828 sont intervenues deux lois, l'une pour les maisons et bâtiments, l'autre pour les fonds de terre, dont le but a été d'établir les bases de l'impôt foncier d'une manière uniforme dans les huit cercles du royaume.

La deuxième de ces lois a déterminé les formalités à observer pour la confection d'un nouveau cadastre. (V. plus haut, *Bavière Rhénane.)*

Les opérations sont terminées dans toute cette partie du royaume, à l'exception du cercle de Munich dans lequel elles s'exécutent en ce moment.

Ces opérations, dans le principe, étaient plus compliquées qu'elles ne l'ont été depuis 1848. Les droits féodaux et autres droits fonciers devaient, avant cette époque, être minutieusement et exactement constatés sur les livres cadastraux et fonciers ; ce qui exigeait le dépouillement et l'application d'une grande quantité de titres et de documents anciens.

En 1848, ces droits ont été déclarés rachetables à des conditions très avantageuses ; à cette époque, la mention de ces droits dans les livres cadastraux et fonciers a cessé d'être exigée ; et, dès ce moment, le travail du cadastre a été bien simplifié. Des banques de crédit foncier ont été établies pour le rachat de ces mêmes droits, au moyen d'annuités comprenant l'intérêt annuel du prix de ce rachat, et une portion du capital : l'établissement du ca-

dastre, malgré les défectuosités qui ont été signalées plus haut, et qui résultent du défaut de bornage contradictoire, a facilité l'action de ces banques qui ont été d'un très puissant secours pour les propriétaires et qui ont eu le plus grand succès.

SAXE.

Divisé en cinq cercles, ce royaume contient 1,700,000 habitants sur une superficie de 14,700 kilomètres carrés.

Les propriétés foncières sont divisées en deux parties : les unes, qui forment des espèces de majorats, ne peuvent être divisées qu'avec l'autorisation du roi ; les autres, soumises au droit commun, peuvent être divisées et modifiées suivant les conventions des parties intéressées.

Toutefois, toutes les conventions qui ont pour but soit des mutations dans la personne des propriétaires, soit des modifications dans les droits de propriété, soit des affectations hypothécaires, n'ont d'existence légale qu'autant qu'elles ont été approuvées par la justice locale et inscrites sur les livres fonciers tenus à cet effet.

Les droits héréditaires doivent être vérifiés par les magistrats ; et la propriété d'un immeuble ne passe légalement sur la tête des héritiers qu'autant que leurs droits ont été reconnus, et pour les quotités déterminées par une décision judiciaire ; il en est de même, *a fortiori*, de la transmission des propriétés par acte de dernière volonté.

Du reste les droits d'aînesse et tous les autres droits féodaux ont cessé d'exister ; et les lois sur les successions diffèrent peu de la partie du Code Napoléon relative au même objet.

La loi sur le régime hypothécaire n'admet que les hypothèques spéciales rendues publiques, sans exception, par la formalité de l'inscription.

Les droits de propriété sont établis avec la plus grande précision, quant à la consistance des parcelles, par les livres fonciers qui en déterminent l'étendue, en remontant à un grand nombre d'années.

Aussi, lorsqu'en 1836, dans le but unique d'arriver à la péréquation de l'impôt foncier, on entreprit la confection d'un cadastre général, cette opération, à l'aide de ces livres, fut plus facile qu'elle ne le serait dans les états où la propriété est moins bien assise.

On conçoit, d'un autre côté, que la nécessité d'une délimitation et d'un abornement contradictoires y soit moins grande : la contenance légitime est constatée par une longue série de titres qui ne varient jamais ; et il est toujours facile de rétablir les limites primitives par l'application de ces titres et l'attribution de cette contenance.

L'arpentage des parcelles, fait pour le cadastre, a ramené tout naturellement les parcelles, dont les limites avaient éprouvé quelque variation, à l'étendue déterminée par les titres.

C'est d'après ces titres qui ne pouvaient être entâchés de fraude, puisqu'ils émanaient de la justice elle-même, que les parcelles ont été constatées, et que le plan en a été levé. Loin donc de s'en rapporter à l'état matériel de la jouissance pour cet arpentage et cette levée de plan, on a rectifié la jouissance pour la mettre en accord avec les titres qui devaient nécessairement s'accorder entr'eux.

Cette opération, d'après ces conditions toutes spéciales, a donc été aussi régulière, aussi parfaite qu'il était possible ; elle a été exécutée en sept années.

De grandes précautions ont aussi été apportées pour obtenir l'évaluation exacte des biens-fonds et de leur revenu.

Le plan parcellaire de chaque commune a été déposé en minute au ministère des finances à Dresde, sous la garde du directeur-général des contributions directes ; il

en a été fait trois copies, dont l'une est déposée aux archives de la commune, une seconde à la conservation du cadastre établie au chef-lieu de chaque cercle, et la troisième est dans les mains du percepteur.

Des réglements et instructions très détaillés et très précis ont été promulgués en 1843 pour tracer la marche à suivre, afin de tenir les plans au courant de toutes les modifications que subit la configuration des parcelles.

Une instruction du 14 Juillet 1851, en 48 articles, a déterminé avec plus de précision encore les écritures qui doivent être tenues sur les livres fonciers, et les modifications qui doivent être apportées sur les plans, pour que ces livres et plans reproduisent toujours le véritable état du terrain.

Cette instruction est suivie de modèles pour la tenue des livres et pour les changements à opérer sur les plans, suivant les divers cas qui peuvent se présenter.

Un de ces modèles, relatif aux plans, prévoit le cas où une parcelle qui aurait été portée sur le plan primitif sous le nº 725, par exemple, serait divisée en sept portions inégales et irrégulières. Dans ce cas, comme toujours, la division devrait être constatée sur le plan par des lignes en encre rouge, sans aucun grattage (toutes les lignes des figures des parcelles sont, lors de la confection de ces plans, en encre noire); les sept nouvelles parcelles remplaçant la parcelle 725 seraient ainsi désignées : la première conserverait le nº 725 purement et simplement, la deuxième porterait le nº 725^a, la troisième le nº 725^b, la quatrième le nº 725^c, la cinquième le nº 725^d, la sixième le nº 725^e, la septième le nº 725^f.

Un autre modèle s'applique au cas où, après la confection du plan cadastral, par un accord entre les propriétaires de six parcelles toutes contigües l'une à l'autre, et présentant chacune des figures très irrégulières et des lignes de séparation courbes ou brisées, on donnerait aux

figures de ces six parcelles plus de régularité, et on remplacerait les lignes de séparation courbes ou brisées par des lignes droites; on conserverait les lignes noires représentant les figures des six parcelles telles qu'elles étaient lors de la confection du plan, et on marquerait par des lignes en encre rouge les nouvelles lignes, rectifiées, des figures régularisées.

Malgré le grand nombre des lignes qui, dans ces divers cas, se croisent en divers sens, la différence de leur couleur permet au premier coup d'œil de distinguer sans effort les premières figures des figures subséquentes. Le plan même dans son ensemble conserve une plus grande netteté qu'on ne pourrait le penser.

Du reste, quand la multiplicité des lignes tend à introduire de la confusion dans une carte ou section de plan, on renouvelle cette carte en n'y faisant figurer en lignes noires que le dernier état de choses, lequel se refère aux lignes rouges de la première carte.

Le service de la conservation est, dans chaque cercle, confié à un géomètre en chef, qui a sous ses ordres deux contrôleurs et quatre géomètres commissionnés.

Des extraits de toutes les décisions inscrites sur les livres fonciers de la justice locale, en ce qui concerne les mutations dans la personne des propriétaires, et tous les changements dans la configuration des parcelles, sont plusieurs fois par an, à des époques fixes, envoyés par le greffier au géomètre en chef; toutes les vérifications et opérations sont, sur ces données, faites sur les lieux par les contrôleurs et géomètres dans leurs tournées périodiques : des croquis de ces opérations sont faits par les géomètres. Le géomètre en chef revise, à leur retour, ces opérations sur les croquis; et lorsque la régularité et l'exactitude sont constatées, on fait sur les plans, à l'exception du plan déposé au ministère des finances qui reste immuable, les changements nécessaires.

Lorsque les nouvelles parcelles sont très petites et en grand nombre, on les porte sur des plans nouveaux qui sont annexés aux anciens; et on désigne ces mêmes nouvelles parcelles par des numéros faisant suite aux derniers numéros de la série, employés dans la section à laquelle elles appartiennent.

Les géomètres en chef, contrôleurs et géomètres commissionnés, sont tenus d'avoir des connaissances dans la science agronomique; ils sont chargés de l'évaluation des fonds et des revenus pour l'assiette de l'impôt.

Comme le gouvernement favorise les agglomérations, il est recommandé à ces fonctionnaires d'engager les propriétaires à faire tous échanges qui tendent à ce résultat, on doit aussi tendre, autant que possible, au redressement des chemins publics, à la suppression de ceux qui sont inutiles, et au redressement des lignes séparatives des héritages.

AUTRICHE.

Les livres des droits immobiliers ont été établis dans la Styrie par ordonnance du 15 Mars 1730, dans la Haute Autriche par ordonnance du 2 Novembre 1792, et dans la Bohême et la Moravie par ordonnance du 22 Août 1794.

Ces livres sont tenus comme dans la Saxe; nous ne pouvons donc que nous référer à ce que nous venons de dire à cet égard. Ils ont été d'un grand secours pour l'établissement de la propriété, lors de la confection du cadastre général qui n'a eu pour objet que de faciliter la répartition de l'impôt foncier.

Les opérations avaient d'abord été confiées aux officiers du génie militaire; mais il paraît que ces officiers les faisaient souvent exécuter par leurs subordonnés qui n'avaient pas toute l'instruction nécessaire; on n'a pas

tardé à reconnaître qu'il était préférable d'en charger des fonctionnaires civils spéciaux; ce sont eux qui ont mis à fin ces opérations, et ils ont été ensuite chargés de la conservation.

Les livres et plans sont tenus de la même manière que dans les autres états de l'Allemagne, sauf de très légères différences.

Là aussi, lorsque les lignes rouges qui indiquent sur les plans les changements survenus dans la configuration des parcelles, sont surchargées et ne laissent plus à ces plans la netteté convenable, on en fait une copie qui représente la configuration des parcelles, telle qu'elle existe dans l'état actuel des choses, sans y retracer les configurations antérieures, qu'il est d'ailleurs toujours facile de connaître en se reportant au plan primitif.

Lorsque les changements dans le nombre et la figure des parcelles portent sur une portion de terrain de quelque étendue, on laisse intact le plan primitif; et on fait, pour cette portion de terrain seulement, un plan nouveau conforme au nouvel état de choses; ce plan partiel est annexé au plan primitif.

Les plans portent en chiffres, en encre rouge, la contenance sur la figure de chaque parcelle, outre le numéro qui la désigne et qui est en encre noire; ils indiquent aussi par une teinte particulière les terrains couverts de constructions et les diverses natures de culture des autres terrains. Ainsi il y a une teinte pour les terres arables, une autre pour les bois, une autre pour les prairies, une autre pour les vignes, etc.

Lorsqu'une parcelle, à raison de la différence dans la valeur du sol de ses diverses parties, est rangée dans plus d'une classe lors de l'évaluation du revenu qui sert de base à l'impôt foncier, on la laisse toute entière avec le seul numéro qui lui a été assigné lors de la levée du plan parcellaire; mais on désigne sur ce plan par des lignes

ponctuées la division faite sur le terrain en diverses classes par les classificateurs; et la figure de chacune des portions marquées par les lignes ponctuées porte la contenance de la portion et sa classe; les livres cadastraux contiennent les mêmes indications.

En cas de division, puis de subdivision, d'une parcelle, soit par le partage de la propriété de cette parcelle entre plusieurs copropriétaires ou acquéreurs, soit par des changements faits par le propriétaire dans la nature de la culture, on emploie le procédé suivant :

Si la parcelle primitive nº 755 est divisée en quatre parties, la première partie porte le nº 755^{a}, la deuxième le nº 755^{b}, la troisième le nº 755^{c}, et la quatrième le nº 755^{d}.

Si le nº 755^{c} est lui-même subdivisé en quatre parties, la première porte le nº 755^{ca}, la deuxième le nº 755^{cb}, la troisième le nº 755^{cc}, et la quatrième le nº 755^{cd}.

Si le nº 755^{cb} est ultérieurement soumis à une subdivision en quatre parties, la première porte le nº 755^{cba}, la deuxième le nº 755^{cbb}, la troisième le nº 755^{cbc}, et la quatrième le nº 755^{cbd}.

Les plans signalent par des signes de convention, comme en Belgique et en Hollande, les haies, les fossés, les arbres, les murs, etc., servant de limites, et si ces objets sont mitoyens, ou s'ils appartiennent à un seul des voisins.

Tous les plans sont lithographiés et vendus au public moyennant un prix très modique.

Les immeubles sont désignés dans tous les actes et dans les décisions judiciaires par les numéros sous lesquels ils sont portés sur les plans et les livres cadastraux.

Il existe un grand nombre de fiefs ou majorats qui passent en entier à l'aîné de la famille et ne peuvent être divisés dans aucun cas.

Quant aux autres biens-fonds, ils ne peuvent être divisés

qu'en vertu d'une ordonnance de l'Empereur, par des motifs d'intérêt général ou d'ordre public ; l'ordonnance détermine le mode de division ; et aussitôt qu'elle est rendue, elle est exécutée par les géomètres de la conservation cadastrale ; les propriétaires ne peuvent, par des conventions particulières, y apporter aucune modification. L'application de cette législation, qui est rigoureusement observée, simplifie singulièrement les travaux des fonctionnaires chargés de la conservation du cadastre.

HONGRIE.

C'est depuis quelques années seulement que cette partie de l'empire d'Autriche est soumise à l'impôt foncier ; jusque-là le gouvernement n'avait aucun intérêt fiscal à connaître la consistance des biens-fonds ; aussi n'existait-il, nous a-t-on assuré, aucun plan parcellaire ni autre document légal pour constater l'étendue des propriétés foncières.

Le territoire était divisé en grands domaines appartenant aux seigneurs, et la plupart avaient pour leur usage particulier dans le chartrier du manoir féodal le plan et le papier terrier des diverses parties de leur domaine.

A présent que l'impôt foncier est établi en Hongrie comme dans toutes les autres parties de l'empire, on a dû, pour l'assiette et la répartition de cet impôt, procéder à la confection d'un cadastre général ; les opérations ont commencé par la constatation des propriétaires et celle de l'étendue de chaque parcelle ; elles s'exécutent en ce moment en suivant les mêmes formes que dans les autres provinces ; ce travail est plus difficile et sera plus long qu'il ne l'a été partout ailleurs, à raison de l'insuffisance des documents.

Le régime de la conservation s'organise pour chaque commune au fur et à mesure que les opérations de confection y sont achevées.

WURTEMBERG.

Cet Etat contient 1,500,000 habitants ; sa superficie est de 20,000 kilomètres carrés.

Les livres des droits immobiliers, qui existaient déjà depuis longtemps, comme dans tout le reste de l'Allemagne, y ont été établis d'une manière plus régulière et uniforme par les lois des 15 Avril 1825 et 21 Mai 1828.

Toutes les propriétés immobilières sont inscrites séparément sur ces livres ; les mutations, avec énonciation des actes en vertu desquels elles ont lieu, y sont également constatées ; la consistance de tous les fonds de terre était ainsi bien nettement établie lorsque le travail du cadastre général a été entrepris par suite d'une loi de 1828 ; elles ont été terminées en 1850.

L'Administration avait auparavant, dans une école préparatoire, formé un certain nombre de sujets par des études spéciales ; et après avoir reconnu par des examens préalables leur capacité et leur aptitude, elle leur a confié l'exécution de l'opération.

Une ordonnance du 3 Décembre 1832 a prescrit la formation de nouveaux livres dans chaque commune où le cadastre est achevé.

Lors de l'opération, les propriétaires ont été appelés pour la reconnaissance des limites et la constatation des signes de délimitation.

Malheureusement la loi n'a pas contraint les propriétaires à se présenter et à concourir à l'opération ; un grand nombre d'entre eux y ont apporté de la négligence ;

d'autres ont refusé toute espèce de renseignements ; par suite, de nombreuses erreurs ont été commises; et l'intention du gouvernement, qui était de donner au cadastre l'autorité d'un titre légal de propriété, de délimitation et de bornage, n'a pu être réalisée; le concours des propriétaires à l'opération n'étant pas obligatoire, les limites des propriétés sont restées vacillantes, et le cadastre en définitive n'obtient pas des tribunaux la confiance qu'il était destiné à leur inspirer; ce n'est, en un mot, qu'un simple document qui ne fait pas même preuve d'une possession continue.

Les fonctionnaires chargés de la conservation se transportent périodiquement sur les lieux, et exécutent par des lignes en encre rouge, sur les copies des plans déposées tant aux archives des communes qu'au bureau de la conservation, tous les changements qui ont lieu sur le terrain.

L'Administration des contributions directes puise à la conservation tous les documents dont elle a besoin pour la répartition de l'impôt foncier.

Les plans-minutes sont immuables; il en est fait des copies lithographiées en aussi grand nombre qu'on le juge à propos: chaque feuille de ces plans est vendue au prix de 40 centimes.

Toutes les feuilles des plans parcellaires des communes du royaume sont, en bon ordre, rangées dans le bureau de la conservation qui sert de magasin; cet ordre est tel que, malgré la grande quantité de feuilles, les préposés mettent à l'instant même la main sur la feuille dont ils ont besoin.

Mais ces feuilles ne représentent que l'état du terrain tel qu'il existait au moment de la confection du cadastre ; pour connaître l'état actuel et les changements survenus soit dans la configuration des parcelles, soit dans la nature de la culture, il faut voir les plans déposés à la mairie de la commune où ces parcelles sont situées, ou s'en faire délivrer des copies.

Les actes qui contiennent des conventions relatives à des immeubles doivent, à peine d'amende contre les notaires ou autres officiers publics, ou contre les parties lorsque l'acte est sous-seing-privé, énoncer la commune, le lieu de la situation de chaque parcelle, sa contenance, la nature de sa culture et le numéro qu'elle porte sur le plan et sur les livres cadastraux.

Malgré les imperfections que nous venons de signaler et qui sont mieux senties et mieux appréciées par les hommes de loi et par les magistrats que par les fonctionnaires chargés de la conservation, tout le monde s'accorde à reconnaître que le cadastre, tel qu'il existe, est extrêmement utile; aussi lui attribue-t-on avec raison le succès des établissements de crédit foncier dans cet Etat.

Une loi du 23 Juin 1853 a interdit la division des propriétés foncières lorsque cette division produit un morcellement excessif.

OBSERVATION GÉNÉRALE.

Nous ne pousserons pas plus loin l'exposé de l'état actuel du cadastre et de sa conservation dans les diverses parties de l'Europe, qui n'ont pas encore adopté en principe pour base des opérations la délimitation et le bornage contradictoires des biens ruraux entre les propriétaires; cette notion, après les détails dans lesquels nous venons d'entrer, n'offrirait qu'un intérêt de pure curiosité.

Il nous suffit de dire que presque partout, surtout en Allemagne et en Italie, le cadastre parcellaire a été depuis 25 ans renouvelé ou exécuté pour la première fois ; que partout ce travail a été fait avec le plus grand soin à cause de l'importance qu'on y attache, comme élément d'ordre et de sécurité pour les particuliers, et de prospérité pour l'agriculture ; que presque partout le régime de la conser-

vation est établi de manière que les plans représentent constamment l'image fidèle de la configuration successive et actuelle de l'état des lieux, et fonctionne sans embarras, sans confusion, avec le plus grand succès et à la satisfaction générale.

SECONDE SECTION.

CHAPITRE UNIQUE.

Etats où la délimitation et le bornage des parcelles sont exécutés comme élément du cadastre.

HESSE-DARMSTADT.

Cet état, dont la population est d'environ 1,000,000 d'habitants, est divisé en deux parties séparées par le Rhin.

L'une, en deçà, sur la rive gauche, a été française de 1798 à 1814; elle est encore régie par le code Napoléon dont quelques dispositions seulement ont été modifiées: le cadastre jusqu'en 1814 y a été fait comme dans tous nos départements; les plans avec légende en langue française, les livres cadastraux, aussi rédigés dans la même langue, existent encore dans les archives des administrations.

L'autre partie, au-delà du Rhin, sur la rive droite, a conservé sa législation toute germanique: il paraît que cette partie avait depuis longtemps un cadastre irrégulier et incomplet; les conventions relatives soit aux mutations dans la personne des propriétaires des biens ruraux, soit aux droits réels et d'hypothèque, n'ont d'effet, de même que dans la majeure partie de l'Allemagne, qu'autant qu'elles sont rédigées et homologuées par l'autorité judiciaire.

Diverses lois et instructions de 1824 à 1839 ont, avec

les plus minutieux détails, posé les principes et tracé les formes à observer pour la tenue des livres fonciers et pour les opérations de la confection et de la conservation du cadastre.

Les opérations de confection sont divisées en deux parties bien distinctes :

La première consiste dans la délimitation, le bornage et le mesurage des territoires des communes et des sections de ces territoires, dans la constatation de la nature de la culture et de la destination de chaque parcelle, dans leur évaluation, dans l'énonciation de leur contenance telle qu'elle résulte des livres fonciers, dans la levée des plans de masse et dans la rédaction des livres cadastraux. Elle n'a d'autre objet que l'assiette et la répartition de l'impôt foncier : l'Etat en supporte toute la dépense.

L'autre opération, qui ne peut avoir lieu dans chaque commune qu'après que la première y est terminée, a pour objet l'arpentage et le bornage contradictoires, et le plan de toutes les parcelles : comme elle intéresse essentiellement les propriétaires de ces parcelles, ils en payent les frais, et la répartition de ces frais est faite dans la proportion de la valeur de leurs propriétés.

La première opération a lieu sans le concours de ces propriétaires ; lorsqu'elle est achevée, il leur est remis un bulletin contenant la copie des énonciations des livres cadastraux qui les concernent individuellement. Ces livres et les plans restent pendant six mois, à partir de cette remise, déposés à la mairie où chacun peut en prendre communication. On peut, pendant ce délai, demander la rectification des erreurs ou omissions dont on a à se plaindre; à l'expiration des six mois, le contenu des livres et des plans est réputé exact et ne peut plus subir de modification, au point de vue de l'assiette et de la répartition de l'impôt.

La seconde opération n'a lieu que dans les communes où elle est demandée, soit par le conseil municipal, soit

par des propriétaires possédant ensemble la moitié au moins de tout le territoire (1).

Le maire, avant que l'opération ne soit commencée, invite les propriétaires à fixer à l'amiable les limites de leurs propriétés respectives, et à marquer ces limites par des piquets provisoires; il intervient entre eux toutes les fois qu'il y a des contestations au sujet de cette fixation, afin de les concilier; s'il ne peut y parvenir, il constate l'état du litige ou la cause qui a empêché la conciliation, et il renvoie les parties devant le tribunal compétent.

Le géomètre n'est pas arrêté dans ce dernier cas par l'incident; il considère toutes les parcelles dont les limites sont en litige comme une seule masse, il en mesure l'étendue et la porte sur son plan dans son ensemble. Lorsque plus tard les parties se sont entendues ou lorsque la décision définitive est rendue, il revient sur le terrain et procède à la division de la masse, à la démarcation et au bornage des parcelles d'après l'arrangement ou la décision, de même que s'il s'agissait de la division d'une parcelle unique, indivise entre plusieurs copropriétaires.

Si les propriétaires s'accordent de prime-abord sur la délimitation de leurs propriétés, il en est dressé procès-verbal par le géomètre; il constate la contenance de chaque parcelle, le lieu où les bornes sont placées, la longueur des lignes séparatives entre les bornes, et la distance de chaque borne à la borne trigonométrique la plus rapprochée, laquelle sert de point de repère; de cette manière tout déplacement de bornes est impossible, ou plutôt rien ne serait plus facile que de constater ce déplacement, s'il avait lieu, et de rétablir les bornes enlevées ou déplacées précisément à l'endroit où elles auraient été primitivement plantées.

Dans un grand nombre d'états de l'Allemagne il y a

(1) V. Loi du 14 Janvier 1831.

pour chaque commune quatre commissaires au bornage, nommés aussi dans certaines localités poseurs de bornes jurés; ils sont choisis par le maire sur la présentation du conseil municipal, et ils ne peuvent entrer en fonctions qu'après avoir été agréés par l'autorité; ces fonctions, qu'on ne peut refuser de remplir, consistent non seulement à planter les bornes partout où il en est besoin, mais encore à veiller à ce que les bornes une fois plantées ne soient ni enlevées ni déplacées. A cet effet, les commissaires sont tenus de visiter plusieurs fois par an toutes les bornes du territoire, pour s'assurer qu'elles sont bien toutes à l'endroit où elles ont été plantées.

Ils ont seuls qualité pour placer, déplacer et replacer les bornes; les propriétaires des terrains, d'accord entre eux, ne peuvent, dans aucun cas, les déplacer eux-mêmes ni en placer de nouvelles. Ces commissaires ne peuvent opérer qu'au nombre de trois, dont un au moins doit être en état de faire des opérations d'arpentage. Au moment de procéder à une opération qui est dans leurs attributions, tous les assistants, même les propriétaires sur les terrains desquels elle se fait, s'éloignent à une grande distance; les commissaires font eux-mêmes le trou pour planter la borne; ils usent, dans la plantation, d'un signe particulier dont ils ont seuls le secret. Ils ont un registre spécial coté et paraphé par le maire et déposé à la mairie sur lequel ils dressent procès-verbal de toutes leurs opérations. Le signe mystérieux dont il vient d'être parlé est transmis, par les titulaires en exercice, à chaque commissaire nouvel élu, et passe ainsi de génération en génération sans que le secret ait jamais été violé; les magistrats eux-mêmes le respectent et n'ont jamais exigé, pour éclairer leur religion, la révélation du procédé employé par les commissaires pour reconnaître le lieu précis où la borne a été originairement placée par eux ou leurs prédécesseurs. Lors donc qu'une question de déplacement de

bornes ou d'usurpation de terrain par suite de la disparition d'une borne se présente devant les tribunaux, la déclaration des commissaires fait foi sur le fait capital du déplacement de la borne, et par conséquent de l'usurpation du terrain. On n'a pas d'exemple, nous ont dit des magistrats et jurisconsultes de Mayence, qu'une seule personne, n'étant pas commissaire au bornage, ait jamais été initiée dans le mystère (1).

Toutefois, dans la Hesse-Darmstadt, dans l'état actuel de la législation, la déclaration des commissaires au bornage n'a aucun effet lorsqu'il existe un plan cadastral parcellaire et un procès-verbal régulier de bornage contradictoire (2).

Cette déclaration n'est également d'aucune valeur à l'égard des bornes qui marquent les limites des territoires et des sections de territoires des communes (3), non plus qu'à l'égard des bornes trigonométriques qui marquent les points de repère (4).

Les bornes indiquant les limites des parcelles sont telles qu'il plaît aux propriétaires de les fournir, pourvu qu'elles aient la dimension prescrite (5); toutes les autres doivent être en pierre, taillées de la même manière, et avec des dimensions uniformes. Celles de territoires portent, gravée sur une des faces, la lettre T, et celles de sections la lettre S (6).

Le déplacement et l'enlèvement des bornes, ainsi que tout fait tendant à les endommager, sont punis de peines proportionnées au délit.

(1) Lois 23 et 29 Octobre 1830, Instruction 23 Février 1833, de la Hesse-Darmstadt.

(2) Art. 5 et 6, Instruction 23 Fév. 1833.

(3) Art. 5, même Instruction.

(4) Art. 10, loi du 23 Octobre 1830.

(5) Art. 2 et 4, Instruction susdite.

(6). Art 3 et 5 de ladite Instruction.

Il existe, pour chaque commune, un livre foncier proprement dit. Ce livre contient, dans les communes de la rive gauche du Rhin, la transcription de tous les actes portant des conventions translatives ou modificatives des droits de propriété et de tous autres droits réels sur les immeubles; dans les communes de la rive droite, ce livre renferme toutes les décisions judiciaires relatives à ces mêmes droits.

Un autre livre dans lequel chaque parcelle est portée isolément et occupe deux pages en regard l'une de l'autre, est semblable à celui que nous avons décrit dans la notice sur Hambourg

Enfin un troisième livre contient par ordre alphabétique, comme à Hambourg, les noms de tous les propriétaires d'immeubles, et indique sous le nom de chacun d'eux les pages des deux autres livres où il est fait mention de chacune de ces parcelles (1).

Des livres et des plans supplémentaires sont destinés à constater tous les changements qui surviennent soit dans la personne des propriétaires soit dans la figure des parcelles.

Ces changements sont opérés par le commissaire des contributions directes et le conseil municipal assemblés sur la remise faite à ce commissaire, pour la rive gauche du Rhin, du titre authentique ou sous-seing-privé dûment légalisé, et pour la rive droite, de la décision judiciaire qui donne lieu au changement.

A cet effet les propriétaires sont tenus, sous peine d'amende, de dénoncer au fonctionnaire chargé de la conservation cadastrale, avant le 15 Juillet de chaque année, les mutations qui ont lieu dans la personne des propriétaires et les changements dans la nature de la culture ou dans la destination des immeubles.

(1) Règlement du 22 Octobre 1841, Loi du 3 Octobre 1843.

Les livres et plans sont déposés à la mairie de chaque commune, sous la surveillance de l'autorité ; le maire délivre des extraits des livres fonciers à tout requérant, moyennant une très minime rétribution.

Les plans parcellaires, comme en Autriche, portent en chiffres, en encre rouge, la contenance de chaque parcelle sur la figure même de la parcelle, et en encre noire la distance d'une borne à la borne la plus rapprochée et à la borne trigonométrique qui sert de repère.

Le plan-minute, déposé au bureau du conservateur du cadastre, reste dans son état primitif ; c'est seulement sur le plan déposé à la mairie de la commune que sont portés, en encre rouge, les changements de configuration des parcelles.

Au bureau de la conservation se trouve une copie du plan, dite plan supplémentaire ; sur cette copie ne sont pas figurées les parcelles, mais seulement les périmètres des diverses sections du territoire ; ce plan supplémentaire est exactement le même et est employé au même usage qu'en Belgique et en Hollande ; il ne diffère du plan supplémentaire de ces deux états qu'en ce qu'il n'est pas divisé en carrés de 25 hectares.

La loi du 14 Juillet 1832 a organisé le service de la confection du cadastre ; les opérations sont faites par des géomètres qui ont subi un examen devant un jury spécial, et qui, suivant leur aptitude et leur instruction, reçoivent de l'autorité une commission de première, de deuxième ou de troisième classe.

Les travaux sont divisés en trois degrés, suivant les difficultés d'exécution, et sont confiés aux géomètres de la classe correspondante ; le salaire est aussi fixé dans la même proportion. Ainsi les géomètres de première classe reçoivent 3 florins par jour, ceux de deuxième classe 2 florins, et ceux de troisième classe 1 florin (1). Lorsqu'un

(1) Le florin vaut 2f 14c.

géomètre de première classe exécute des travaux du troisième degré il ne reçoit que le salaire d'un géomètre de troisième classe.

Une instruction du 14 Avril 1831 a réglé le mode de vérification des travaux, et a commis à cet effet un inspecteur chargé aussi de la surveillance des géomètres pendant toute l'opération.

Les géomètres commissionnés sont justiciables de la première section de la chambre des finances, qui prononce des peines disciplinaires suivant la gravité des faits, pour inconduite, négligence ou pour mauvaise exécution des travaux ; la peine peut être portée jusqu'à la révocation de la commission.

Une loi du 5 Décembre 1834 détermine les formalités à observer pour les échanges à faire, au moyen d'expertises, entre les propriétaires de parcelles disséminées sur le territoire d'une commune, afin d'opérer des agglomérations de propriétés en diminuant le nombre des parcelles et en formant autant que possible une seule masse de toutes les parcelles de chaque propriétaire; cette opération s'appelle consolidation des terres.

Les notaires, sur la rive gauche du Rhin, les magistrats, sur la rive droite, ne peuvent, sinon dans des cas de force majeure expliqués dans les actes et les décisions, constater les conventions desquelles résultent des modifications dans la figure des parcelles, que lorsque les parties leur remettent, pour être annexés à l'acte ou à la décision, deux croquis dressés et certifiés par un géomètre commissionné. L'un de ces croquis est le calque de la partie du plan parcellaire à laquelle s'applique la convention ; l'autre croquis représente les nouvelles figures conformes à la convention ; ce deuxième croquis porte la contenance de chaque nouvelle parcelle, la longueur des nouvelles lignes séparatives ; il indique le lieu où sont placés, à chaque sommet d'angle formé par ces nouvelles lignes, les piquets

qui, après la rédaction de l'acte ou après la décision judiciaire, devront, en la forme légale, être remplacés par des bornes.

Les actes privés qui, sur la rive gauche, peuvent, comme en France, constater les ventes et les partages d'immeubles, ne sont reçus à l'enregistrement qu'autant que ces deux croquis sont annexés à chaque acte.

Les opérations d'arpentage, de délimitation et de bornage contradictoires des parcelles, procurent aux propriétaires de si grands avantages, qu'elles sont demandées dans les formes légales dans un grand nombre de communes; aussi sont-elles très avancées et même terminées dans beaucoup de localités; elles ne tarderont pas à être complètement achevées dans toute la partie de la Hesse sise sur la rive gauche du Rhin; jusqu'à présent on a remarqué que le nombre des procès n'avait pas été plus considérable que dans les circonstances ordinaires.

BADE.

Cet état, dont la population est de 1,360,000 habitants, est divisé en quatre cercles; avant les opérations qui s'exécutent en ce moment, il n'existait, pour la constatation des propriétaires et de la consistance des biens-fonds, que le livre des droits immobiliers, tenu comme dans toutes les autres parties de l'Allemagne.

De 1810 à 1815, il a été établi une espèce de cadastre pour la répartition de l'impôt sur les immeubles. Le livre foncier a fourni des documents pour la reconnaissance de chaque parcelle, pour faire connaître les noms des propriétaires, et pour les évaluations; le même livre a aussi servi, aussi bien que tous les arpentages plus ou moins anciens qui existaient, à déterminer la contenance de chaque parcelle.

Une loi du 26 Mars 1852 a prescrit la confection d'un

8

cadastre général ; mais l'organisation du personnel chargé de l'exécution n'a eu lieu que par suite du décret du 19 Février 1855.

La loi de 1852 a ordonné la constatation de l'étendue de tout le territoire du grand duché et de ses divisions administrative et communale, ainsi que la mensuration, la délimitation et le bornage, tant des territoires des communes que des propriétés particulières.

Aux termes de cette loi, la délimitation et le bornage des propriétés doivent, dans chaque commune, précéder toute opération cadastrale ; la direction du cadastre préside et veille dans chaque localité à l'exécution de cette mesure. Le géomètre, chargé de cette exécution, a mission de faire tous ses efforts pour concilier les différends qui peuvent s'élever entre les propriétaires ; et, dans le cas où il ne pourrait y parvenir, il doit, comme dans la Hesse-Darmstadt, réunir en une seule masse toutes les parcelles dont les limites sont litigieuses ; dans ce cas, il donne, sur le plan et sur les livres cadastraux, à la masse de ces parcelles, autant de numéros qu'elle doit contenir de portions distinctes ; et il continue son opération comme si la contestation n'existait pas ; lorsque, après la confection du cadastre, il est intervenu une décision en dernier ressort, il procède à la division des parcelles, à l'attribution des contenances et au tracé des figures conformément à la décision, en assignant à chaque parcelle un des numéros réservés.

Il est expressément recommandé de profiter de l'opération cadastrale pour supprimer les chemins inutiles, redresser les autres, redresser également les figures sinueuses qui séparent les propriétés particulières, provoquer et encourager les échanges qui tendent à l'agglomération des parcelles (1).

(1) Une loi du 5 Mai 1856, relative à ces échanges et agglomérations, contient des dispositions à peu près semblables à celles de la loi de la Hesse-Darmstadt, du 5 Décembre 1854, sur le même sujet.

Un décret du 26 Mai 1857 a déterminé la forme des livres cadastraux ou fonciers qui doivent être établis dans chaque commune à la suite des opérations cadastrales.

Tout ce que nous avons dit dans la notice sur la Hesse-Darmstadt, au sujet des livres fonciers et au sujet du bornage, s'applique au grand duché de Bade. L'institution des commissaires au bornage, ou poseurs de bornes jurés, est à peu près la même; il en est de même de leurs fonctions, du secret des signes dont ils se servent pour reconnaître le lieu où les bornes légales ont été plantées, de la foi accordée sur ce point à la déclaration des commissaires, et de la réserve apportée par les tribunaux au sujet de ce mystère.

Le directeur du cadastre nomme les géomètres, dirige, surveille et vérifie leurs travaux; il est secondé dans ces fonctions par un inspecteur et des géomètres par lui spécialement délégués.

Les frais de direction et de levée des plans sont supportés par l'Etat; ceux de mesurage et de bornage des territoires, ceux de suppression et de redressement des chemins publics sont à la charge des communes; et ceux de délimitation, de bornage, de mesurage et de redressement des limites des parcelles, sont à la charge des propriétaires de ces parcelles.

Les plans originaux du nouveau cadastre seront déposés à la mairie de chaque commune; ils consistent: 1° dans un plan parcellaire divisé en un certain nombre de sections, suivant l'étendue du territoire, et indiquant toutes les bornes avec la mesure des lignes délimitatives, et celle de la distance d'une borne à une autre, et de chaque borne au point de repère, c'est-à-dire à la borne trigonométrique la plus rapprochée; 2° dans un plan général ou d'assemblage, qui sera reproduit par la lithographie et vendu au public moyennant environ 2 francs.

L'opération commencée depuis un an seulement s'exé-

cute partout avec un grand succès, et n'éprouve aucun obstacle; les propriétaires secondent les géomètres par tous les moyens dont ils peuvent disposer, et leur témoignent la plus grande confiance. Un haut fonctionnaire, dans les attributions duquel est placé le cadastre, nous a déclaré qu'il n'était pas à sa connaissance que cette opération ait jusqu'à présent donné lieu à aucun procès.

Bientôt cet état jouira de tous les avantages qu'assure à la chose publique et aux particuliers un bon cadastre, basé sur la délimitation et le bornage contradictoires de toutes les propriétés rurales.

La loi du 26 Mars 1852 a prescrit de tenir constamment les plans et livres cadastraux au courant des changements de configuration des parcelles; le réglement qui doit organiser ce service n'existait pas encore en Octobre 1856.

Le gouvernement a le projet, aussitôt que le cadastre sera achevé, d'y rattacher le régime hypothécaire.

NASSAU.

La consistance de la propriété des biens-fonds n'est nulle part mieux établie que dans le duché de Nassau; nous entrerons par cette raison dans quelques détails pour donner une idée, aussi exacte que possible, de la partie des institutions de cet Etat qui y est relative, et de la manière dont elles fonctionnent.

Sa population est de 400,000 habitants environ, son étendue de 105 kilomètres sur 71; il est divisé en vingthuit bailliages de près de 15,000 habitants chacun.

Les livres fonciers y ont été institués par ordonnance du 21 Mars 1774; leur tenue a été régularisée par une instruction du 5 Juin 1816; la loi du 15 Mai 1851 a posé des règles mieux combinées, plus précises et plus complètes.

Il existe dans chaque bailliage un fonctionnaire dont les fonctions ont beaucoup d'analogie avec celles des *notaires* des autres états, et que nous désignerons ici sous cette dénomination; son traitement est fixe, il est préposé à la garde et à la tenue des livres fonciers et des livres hypothécaires; il rédige toutes les conventions relatives aux ventes d'immeubles, aux hypothèques et aux autres droits réels sur les biens-fonds.

Le maire de chaque commune, lorsqu'il en est requis par les parties, rédige, concurremment avec le notaire du bailliage, certains actes tels que les ventes et les constitutions d'hypothèque; et, dans ce cas, le maire transmet au notaire dans un bref délai l'expédition de chaque acte qu'il a reçu, en y joignant toutes les annexes.

Ces conventions sont constatées sur des feuilles isolées qui portent chacune un numéro d'ordre suivant leur date; chaque année contient une série de numéros; les feuilles de chaque série sont réunies en une seule liasse Le numéro et l'année de chaque acte étant énoncés à l'article du livre foncier où l'acte est relaté, il est facile de se reporter de l'acte au livre et du livre à l'acte.

Le livre foncier contient l'indication des propriétaires de chaque commune du bailliage avec tous leurs immeubles. Chaque propriétaire a un article dans ce livre; chaque article porte en tête le nom, les prénoms et le domicile du propriétaire; ce livre, sous cette ligne de tête, contient neuf colonnes indiquant :

La première, le numéro sous lequel la parcelle dont il est question dans une ligne entière de la page, est portée dans le livre, le numéro du livre des propriétés et le numéro du livre cadastral antérieur.

La deuxième, la contenance de la parcelle.

La troisième, la classe dans laquelle la parcelle a été placée lors de son évaluation pour l'impôt, la valeur de la parcelle et le droit dû pour l'impôt, proportionnellement à cette valeur.

La quatrième, la description de la parcelle, c'est-à-dire sa situation, la nature de sa culture ou sa destination, et la longueur des lignes qui la séparent des parcelles contigües.

La cinquième, la nature du titre en vertu duquel la parcelle appartient à son propriétaire actuel; la date de ce titre; la qualité de la parcelle comme conquêt de communauté ou propre de l'un des époux; et, dans le cas où elle serait indivise avec d'autres personnes, les noms des copropriétaires, la date de l'acte annexé par l'énonciation seulement de l'année, et le numéro que porte cet acte dans la série de l'année de sa rédaction.

La sixième, les servitudes ou autres charges foncières dont la parcelle est grevée.

La septième, le chiffre des annuités dues pour le rachat des dîmes et des rentes foncières qui grèvent la parcelle.

La huitième, le capital des sommes dues par hypothèque sur la parcelle; la date du titre constitutif de l'hypothèque; la date de la radiation de l'hypothèque, lorsqu'il y a eu radiation; la date de l'acte annexé par l'énonciation seulement de l'année, et le numéro que porte cet acte dans la série de l'année de sa rédaction.

La neuvième, les observations portant, surtout en cas d'aliénation de la parcelle, l'énonciation de l'acte d'aliénation et l'énonciation du nouveau numéro où la parcelle est reportée.

Des instructions minutieuses déterminent la marche à suivre pour les inscriptions et les transcriptions qui sont faites dans ce livre.

Les conventions relatives aux droits réels n'ont d'existence légale qu'après qu'elles ont été inscrites dans ce livre.

Le livre original est tenu par le notaire et déposé dans ses mains; un autre exemplaire est déposé à la mairie de la commune qu'il concerne.

Le dépense pour la confection de ce livre a été pour

moitié à la charge de l'état, et pour l'autre moitié à la charge de la commune; cette confection, commencée en 1852, a été terminée le 1er Juillet 1854.

Des plans parcellaires dressés depuis plus de cinquante ans formaient, avec les anciens livres fonciers, une espèce de cadastre dans chaque commune ; l'établissement des nouveaux livres fonciers a rendu indispensable la confection d'un nouveau cadastre présentant avec une exactitude rigoureuse la contenance et la nouvelle configuration de toutes les parcelles; cédant à ce besoin, la loi du 8 Mai 1854 a ordonné l'exécution du nouveau cadastre, et une instruction du 31 du même mois a déterminé le mode d'y procéder.

Les opérations ont commencé le 1er Juillet suivant ; elles sont achevées dans un grand nombre de communes, et nulle part elles n'ont éprouvé d'obstacle ni de difficulté.

Le salaire des géomètres est à la charge des propriétaires par application de l'art. 42 d'une loi du 2 Janvier 1830.

En arrivant dans la commune pour laquelle il a été commissionné, le géomètre, aidé des livres fonciers, assisté de tous les intéressés, ainsi que du maire et d'une commission spéciale élue parmi les habitants, reconnaît, mesure et délimite toutes les parcelles ; puis il lève le plan parcellaire par sections, en assignant un numéro à chaque parcelle; les mineurs, les interdits sont représentés valablement par leurs tuteurs.

Lorsqu'il s'élève des difficultés sur les limites, le maire et le géomètre s'efforcent de concilier les parties; s'ils ne peuvent y parvenir, la contestation est soumise au bailli qui statue immédiatement, en suivant une procédure très sommaire déterminée par la loi.

Tout ce qui tient au bornage proprement dit est réglé par la commission d'habitants dont il vient d'être parlé.

Les procès-verbaux d'arpentage, de délimitation et de bornage contradictoires, sont déposés au greffe du bailliage.

Les plans sont faits de la même manière et portent les mêmes détails et énonciations que dans la Hesse-Darmstadt : ils sont déposés à la mairie de chaque commune. La minute de ces plans est aussi déposée au greffe du bailliage. Le maire et le notaire refusent de recevoir tout acte contenant des conventions qui nécessitent des changements dans la figure des parcelles, si les parties ne leur remettent préalablement, pour être annexés à l'acte, les deux croquis semblables à ceux décrits dans la notice relative à la Hesse-Darmstadt.

Le notaire, après la rédaction de l'acte reçu par lui, ou après l'envoi à lui fait de l'expédition de l'acte reçu par le maire, fait exécuter sur le plan cadastral, déposé à la mairie, par le géomètre dont le salaire est payé par les parties les changements conformes au deuxième croquis ; il fait lui-même, sur les livres déposés dans ses mains, toutes les écritures rendues nécessaires par l'acte ; il en est de même pour les écritures, lorsqu'il y a simplement mutation dans la personne du propriétaire. Des écritures semblables sur les livres déposés à la mairie sont faites, sous la surveillance du notaire, par la commission d'habitants sus-énoncée ; le livre décrit plus haut fait titre de propriété en faveur de celui qui y est porté comme propriétaire.

Le notaire délivre, sous sa responsabilité, des extraits des livres et des actes dont il est dépositaire.

Les échanges pour l'agglomération des parcelles ont lieu en observant à peu près les mêmes formalités que dans la Hesse-Darmstadt et dans le grand duché de Bade. Les grands avantages qui résultent pour les propriétaires de cette consolidation de terres, les déterminent dans la plupart des communes à profiter du bénéfice de la loi qui autorise cette mesure et qui en règle les formes.

L'administration des contributions directes est étrangère à toutes les opérations de confection et de conservation du cadastre ; mais elle trouve à la mairie de chaque commune, dans les bureaux du notaire et au greffe du bailliage, tous les renseignements dont elle a besoin pour les matrices de rôles et la répartition de l'impôt foncier.

SUISSE.

(CANTON DE VAUD).

La population de ce canton est de 200,000 habitants, et son étendue de 3,100 kilomètres carrés.

A la différence de plusieurs autres cantons, tels que Berne et Zurich, où il n'existe qu'un seul impôt établi sur l'ensemble des revenus présumés produits par les valeurs mobilières et immobilières, et où la confection du cadastre n'a pas un intérêt fiscal bien direct, le canton de Vaud, comme celui de Genève qui en est le plus voisin, est mis à l'impôt foncier.

Le cadastre, commencé dans ce canton avant 1826, avait uniquement pour but la répartition de la contribution sur les biens-fonds, et il était exécuté avec beaucoup de soin.

Dès le début, on s'est convaincu que l'opération manquerait d'exactitude et que ses résultats n'auraient pas de stabilité si elle n'avait pas pour base la délimitation et le bornage contradictoires de toutes les propriétés.

En conséquence le conseil d'Etat, par un arrêté du 6 Décembre 1826, a prescrit cette mesure ; et malgré la grande division des propriétés, son exécution a eu lieu à la satisfaction générale.

En cas de contestation au sujet de la ligne séparative des parcelles, le géomètre a constaté l'état actuel de la

jouissance, mesuré et porté sur le plan chaque parcelle, suivant cette jouissance, sauf, après la décision définitive, à changer les limites, à borner les parcelles et à modifier et rectifier le plan et les registres cadastraux conformément à cette décision.

La loi du 24 Décembre 1840, sur le contrôle des charges immobilières, a prescrit l'application du cadastre à la détermination des droits réels, tels que les hypothéques.

D'après cette loi, les actes constitutifs d'hypothèque ou d'autres charges grèvant les immeubles, sont transcrits par extrait, suivant leur date, sur un registre intitulé : *Contrôle des charges;* ces charges sont aussi relatées sur les livres cadastraux, à l'article de ce livre concernant la parcelle hypothéquée.

Un autre registre est destiné à la transcription de tous les actes emportant mutation dans la personne du propriétaire d'une parcelle, ou modification du droit de propriété sur cette parcelle ; on relate également sur le livre cadastral, à l'article de ce livre concernant cette parcelle, le numéro du registre de transcription où est transcrit l'acte concernant la même parcelle.

Par ce moyen, à l'aide du livre cadastral et du plan sur lesquels chaque parcelle est portée sous le même numéro, on peut trouver de suite, en se reportant au registre des charges, toutes les hypothéques et autres charges qui grèvent la parcelle ; et en se reportant au livre des transcriptions, on connaît également quel est le propriétaire actuel, quels ont été les propriétaires antérieurs de la parcelle, et quelles servitudes et autres modifications de la propriété sont établies sur la même parcelle.

Il est à regretter que, après avoir adopté la délimitation et le bornage contradictoires comme base des opérations cadastrales, on n'ait pas édifié, sur cette base, la seule qui soit rationnelle, le régime de conservation à l'aide duquel, dans presque tous les autres états, on fait subir

aux plans toutes les transformations qui ont lieu sur le terrain (1).

Il nous semble impossible que les bons effets que l'on aurait pu attendre de la confection du cadastre, dans ce canton, aient une longue durée, en l'absence de tout réglement pour opérer ces changements sur les plans ; peu d'années après cette confection, on a dû éprouver de grandes difficultés pour appliquer les plans sur le terrain; elles devront s'accroître de jour en jour.

CANTON DE GENÈVE.

Ce canton, d'une étendue de 28 kilomètres sur 9, compte 64,000 habitants; la ville de Genève comprend seule 28,000 habitants: il représente un de nos arrondissements.

Anciennement il était constitué en république ; mais après l'invasion des français qui a eu lieu en 1798, il a été incorporé à la France ; et il en a fait partie jusqu'en 1815; à cette époque il a été agrégé à la Suisse, il est le 22e canton de la Confédération.

Les opérations cadastrales, commencées en 1808 sur tout le territoire français, étaient à peu près terminées dans ce pays lorsqu'il a été réuni à la Suisse; elles y avaient été exécutées avec toutes les défectuosités qui caractérisaient les travaux du cadastre en France avant 1815.

Il était donc très urgent sous tous les rapports de le renouveler; et c'est dans ce but qu'a été rendue la loi du 1er Février 1841.

Cette loi pose en principe que l'objet essentiel et fondamental du cadastre est la constatation, la délimitation et le bornage de tous les biens-fonds; aussi n'y est-il nulle part mention de l'impôt foncier non plus que de l'éva-

(1) V. De la Palud, *Commentaire sur le cadastre*, page 221.

luation des revenus qui sert de base à cet impôt. C'est uniquement comme constituant une des nombreuses applications du cadastre qu'une loi du 11 Juin 1845 a déterminé le parti que l'on devait en tirer pour la répartition de l'impôt, et qu'elle en a réglé les formalités.

Dès 1839, le conseil d'Etat avait soumis au pouvoir législatif un projet de loi sur le cadastre; des études sérieuses ont été faites dès lors; on s'est entouré de tous les documents que fournissaient les travaux faits dans les autres Etats, ainsi que l'atteste l'ouvrage publié en 1854 par M. Delapalud, ancien directeur du cadastre à Genève; et c'est après de longues et graves méditations et une lumineuse discussion que la loi de 1841 a été adoptée.

Malgré les violentes commotions politiques qui ont agité ce canton à partir de 1846, les opérations, interrompues dans les moments de crise, et confiées successivement à des agents différents, ont été exécutées avec le plus grand soin, toutefois les changements dans le personnel en ont plus que doublé la dépense, en même temps qu'ils en ont retardé la confection.

Ce canton suisse est français par la situation, par la langue, par les mœurs, par la législation, par les relations de toute nature; le morcellement des propriétés rurales y est tout au moins aussi considérable qu'en France; les mutations y sont tout au moins aussi fréquentes. Nous ne devons donc pas hésiter à profiter de l'expérience qui vient d'y être faite.

Cette expérience est bien précieuse; elle prouve, en faveur de la facilité de l'exécution, plus que ne pourraient le faire les dissertations les plus développées et les plus savantes.

Evidemment, ce qui a été fait avec succès dans un canton, disons mieux, dans un arrondissement, car le canton de Genève est un véritable arrondissement français, peut être tout aussi facilement exécuté dans dix, dans

deux cents, dans tous les arrondissements qui composent l'Empire français, puisque les circonstances et les conditions sont tout au moins aussi favorables.

L'homme distingué qui, à Genève, a présidé à toutes les études préparatoires; qui ensuite, comme directeur du cadastre, a rédigé les instructions; qui a organisé le personnel primitif chargé de l'exécution, s'est vu presque aussitôt après contraint par les événements politiques de quitter ses fonctions, et il a quitté sa patrie; il a eu un premier remplaçant provisoire, puis un remplaçant définitif dans la personne d'un laborieux jurisconsulte qui a conduit l'opération à bonne fin, et qui est toujours à la tête de cette administration.

Pourquoi donc au milieu de la tranquillité profonde dont nous jouissons en France, n'obtiendrions-nous pas le même résultat?

C'est en 1853 que les opérations cadastrales ont été terminées dans les quarante communes qui composent la partie rurale du canton.

La délimitation et le bornage contradictoires que l'on regardait comme une source intarissable de procès, et qui semblaient devoir être par ce motif interminables et inexécutables, ont eu lieu en moins de sept années, bien que le pays, pendant cet intervalle, ait été troublé par de graves événements politiques; car c'est seulement le 14 Octobre 1844 qu'a été promulgué le réglement général qui a prescrit les détails de l'opération, et près de deux années ont été perdues en tatonnements; pendant ces sept années, il n'y a pas eu un seul procès de plus que dans les circonstances ordinaires.

Tout a été fait avec ordre, avec calme, avec régularité; et à présent la propriété foncière jouit de l'immense avantage d'être préservée de tout envahissement; les propriétaires sont sous ce rapport dans la plus parfaite sécurité.

En outre, on a profité de cette opération pour l'assiette et la péréquation de l'impôt foncier, pour perfectionner le régime hypothécaire et venir ainsi en aide au crédit foncier.

Nous allons donner une analyse de la loi à laquelle sont dus de si grands bienfaits.

Elle contient d'abord des détails sur l'échelle des plans, sur la définition des parcelles, sur les procédés à employer pour lever les plans. (Art. 3 à 8.)

Elle prescrit la tenue des registres qui ne diffèrent guère de nos registres actuels. (Art. 9 à 11.)

Elle institue des prud'hommes dans chaque commune, et les charge 1° de faire aux propriétaires les sommations qu'elle prescrit par des dispositions ultérieures ; 2° de concilier leurs différends ; 3° et, en cas de non conciliation, de statuer sur ces différends. (Art. 12 à 15.)

Elle ordonne la tenue d'un registre-journal où toutes ces opérations sont mentionnées. (Art. 16.)

Elle détermine les formalités à observer pour les sommations ou citations qui doivent être faites par un appariteur spécial, à la requête des prud'hommes, sur papier libre et sans frais. (Art. 18 à 21.)

Elle prescrit la tenue d'un registre spécial pour les actes de conciliation, et attribue à ces actes l'effet des actes authentiques, mais seulement en ce qui concerne le cadastre. (Art. 22 à 24).

Elle ordonne qu'en cas de non conciliation il en soit dressé procès-verbal, et que, dans ce cas, le prud'homme statue ; mais sa décision n'a d'autre effet que de servir de base à la confection du cadastre. (Art. 25 et 26.)

Vient ensuite la reconnaissance du périmètre de chaque commune, contradictoirement avec les communes voisines. (Art. 28.)

D'après les autres dispositions, il est procédé au levé du plan des parcelles de chaque commune ; et auparavant

un avis publié dans la commune rappelle aux habitants les effets civils du cadastre. (Art. 29.)

Si le géomètre remarque de l'incertitude dans le périmètre des parcelles, il doit en informer le prud'homme; ce dernier fait sommer les propriétaires de placer dans un certain délai les bornes nécessaires. (Art. 30.)

A défaut par ces propriétaires de s'entendre à cet égard dans le délai fixé, le prud'homme les fait citer à sa requête pour comparaître devant lui en conciliation, et en cas de non conciliation, pour le voir statuer sur la fixation de la ligne séparative. (Art. 31, 32.)

Après la conciliation ou la décision, des piquets à demeure sont placés par les soins du prud'homme, pour rendre visibles les lignes séparatives qui doivent être tracées sur les plans. (Art. 33.)

Ces piquets, qui n'ont d'autre effet que de servir de base aux opérations géométriques du cadastre, ne peuvent être enlevés qu'après la clôture de toutes les opérations cadastrales, à moins qu'il n'intervienne une convention ou une décision judiciaire qui fixe une autre ligne séparative. (Art. 34, 35.)

Les frais faits sur ce premier incident sont supportés par les propriétaires qui les ont occasionnés. (Art. 36.)

La loi renvoie le détail des opérations pour la levée, le dessin et la vérification des plans, et pour la forme des registres, à un réglement ultérieur du conseil d'Etat. (Art. 37.)

Une copie des plans et du registre, formant tableau indicatif ou légende, est déposée à la mairie de la commune; les propriétaires en sont informés par un bulletin individuel indiquant les parcelles qui leur sont attribuées; ils peuvent, dans le mois de l'envoi du bulletin, faire à la mairie toute vérification. (Art. 38.)

Ce délai expiré, ils sont appelés, à jour fixe, à reconnaître ou contredire leur bulletin devant un commissaire

délégué par le conseil d'Etat, sans qu'on puisse leur opposer les décisions antérieures du prud'homme. (Art. 39, 40.)

Le commissaire dresse procès-verbal des adhésions, réclamations et défauts de comparution, et en informe le prud'homme. (Art. 41, 42.)

Le prud'homme fait citer devant lui tous ceux à l'égard desquels il y a contestation, ou qui n'ont pas comparu devant le commissaire; s'il ne peut concilier les parties, il statue; ceux qui font défaut de nouveau sont considérés comme approuvant leur bulletin. (Art. 43, 44.)

Après toutes ces formalités, le conseil d'Etat ordonne, par un premier arrêté, l'achèvement des plans et la confection des registres définitifs de la commune; et après que les plans et registres sont terminés, il rend un deuxième arrêté qui déclare le cadastre définitif. (Art. 46 à 49.)

La suppression ou le déplacement, pendant les opérations, des bornes jalons ou autres signes indicatifs placés par les agents du cadastre, sont punis d'un emprisonnement qui ne peut excéder un mois, et d'une amende qui peut s'élever à 50 francs, outre tous dommages-intérêts. (Art. 50.)

Le cadastre fait foi en faveur de celui qui y est inscrit contre celui qui, se prétendant propriétaire en tout ou en partie de l'immeuble litigieux, ne justifie de son droit ni par un titre régulier de propriété, ni par la prescription acquise suivant le droit commun; toutefois l'inscription au cadastre ne peut jamais couvrir les vices du titre en vertu duquel elle a été opérée. (Art. 53.)

Les mutations au cadastre ont lieu d'office et sans frais, mais seulement en vertu d'un titre légalement transcrit. (Art. 54, 55.)

En cas de division d'une parcelle, un géomètre nommé par le conseil d'Etat, et payé tant par l'Etat que par les parties, d'après un réglement, pose les signes limitatifs,

et il fait pour le bureau du cadastre un plan indiquant les nouvelles parcelles sur la même échelle que le plan cadastral; les parcelles ou fractions de parcelles réunies n'en forment qu'une seule qui reçoit un numéro spécial; le mode de désignation des nouvelles parcelles, formées par les divisions ou réunions, est déterminé par un réglement d'administration publique.

Les actes présentés à la transcription, qui donnent lieu à une mutation sur les livres cadastraux ou à un changement dans la figure des parcelles sur les plans, désignent les contractants ou requérants par leurs nom, prénoms, profession, domicile, par les prénoms de leur père, par la qualification légale de l'établissement public, association ou autre être moral, par l'indication du domicile social ou du siége de l'établissement ; ils énoncent en outre l'autorisation du conseil d'Etat dans le cas où cette autorisation est requise. (Art. 54 à 62.)

Les immeubles sont désignés dans ces actes par leur nature, par la commune et le lieu où ils sont situés, par le hameau et la rue, de plus par leur contenance et par le numéro sous lequel chacun d'eux est porté sur les plans et registres du cadastre. (Art. 63.)

En cas de contestation sur le droit de propriété de tout ou partie d'un immeuble, l'exploit d'ajournement contient toutes les désignations ci-dessus décrites. (Art. 64.)

La transcription au bureau des hypothèques des actes de mutation n'a lieu que sur un certificat du bureau du cadastre constatant que celui du chef duquel la mutation est opérée, ou son auteur, est inscrit au cadastre comme propriétaire des immeubles qui sont l'objet de la mutation. (Art. 65, 66.)

Le nouveau plan, en cas de division d'une parcelle, est produit au bureau des hypothèques avec l'acte à transcrire; puis ce plan est déposé au bureau du cadastre. (Art. 67.)

Le conservateur des hypothèques ne remet les titres

transcrits qu'après que la mutation est opérée au cadastre. (Art. 68.)

Si toutes les conditions ci-dessus requises ne sont pas remplies, la mutation au cadastre est suspendue, et l'acte ou titre irrégulier est retenu par le conservateur des hypothèques jusqu'à ce qu'il ait été rectifié. (Art. 69.)

L'acte de rectification est transcrit au bureau des hypothèques et mentionné sur le registre des transcriptions en marge de la transcription du titre rectifié. (Art. 70.)

L'héritier qui veut faire opérer à son profit la mutation, au cadastre, des immeubles provenant de son auteur, présente au président du tribunal civil une requête appuyée de pièces justificatives et d'un certificat du bureau du cadastre constatant que les immeubles y sont inscrits sous le nom de son auteur; si la requête est rejetée, elle peut être reproduite devant le tribunal civil; et le jugement est lui-même susceptible d'appel. (Art. 72, 74.)

L'ordonnance du président ou le jugement du tribunal qui autorisent la mutation sont transcrits au bureau des hypothèques. (Art. 75.)

Il n'est fait sur le plan aucun changement aux lignes séparatives des propriétés, ni sur les registres aucune mutation à l'égard des propriétaires, qu'en vertu d'un acte transcrit au bureau des hypothèques. (Art. 79.)

Les minutes des plans et des registres du cadastre, ainsi que les registres des prud'hommes, sont déposés dans les archives du canton; le mode de les conserver et de les consulter est déterminé par un réglement. (Art. 82.)

Des copies des plans et des registres du cadastre de chaque commune sont déposées à la mairie. (Art. 83.)

Malgré notre désir d'être plus concis, il ne nous a pas paru possible de donner une idée exacte de cette loi sans la rapporter presque en entier.

Une grande partie de ses dispositions auraient, il nous

semble, été mieux placées dans un réglement d'administration publique.

Ce réglement qui, comme nous l'avons dit, n'a été promulgué que près de trois ans après la loi, en reproduit les termes avec de plus minutieux détails. Il contient 360 articles.

Il ordonne la création d'un bureau spécial, dépendant du département de l'intérieur et des travaux publics, pour la direction, la surveillance et la vérification des opérations cadastrales; le chef de ce bureau est le directeur du cadastre; ses rapports avec l'ingénieur du canton sont déterminés par le conseil d'Etat.

De plus, il est adjoint au département de l'intérieur et des travaux publics (section du cadastre) une commission consultative composée de l'ingénieur du canton, du conservateur des hypothèques, du directeur-conservateur du cadastre et de trois autres personnes.

Le bornage des propriétés de chaque commune est précédé d'une publication affichée à la diligence du maire; l'affiche indique le nom du prud'homme chargé de diriger les opérations, et celui du géomètre chargé de l'arpentage; elle rappelle les principales dispositions de la loi et du réglement sur les effets civils du cadastre.

Le territoire de la commune à cadastrer est divisé en sections déterminées, autant que possible, par les chemins publics et par les rivières.

Le département de l'intérieur et des travaux publics nomme un commissaire au bornage, dans chaque section, et des indicateurs, pour faire connaître au géomètre l'étendue de chaque parcelle et les noms des propriétaires.

Les propriétaires de chaque section sont convoqués à jour, heure et lieu déterminés, par lettres du commissaire, pour reconnaître le périmètre de leurs propriétés; cette reconnaissance a lieu avec son concours, et des bornes sont, à leurs frais, plantées en sa présence et celle du

géomètre. Les propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire porteur d'une procuration en bonne forme, authentique ou privée, ou par un parent, fermier, domestique ou commis, porteur de la lettre de convocation.

S'il y a contestation sur la délimitation, ou s'il y a défaut de comparution, le géomètre en informe le prud'homme qui remplit les formalités prescrites par la loi pour que le bornage, au point de vue du cadastre, puisse avoir lieu sans délai.

Il est payé à l'Etat pour chaque bornage opéré d'office entre deux propriétaires une somme de dix francs, et une somme d'un franc pour chaque piquet planté d'office.

Le réglement entre ensuite dans de longues explications sur la forme des piquets et des bornes, sur leur pose, sur les indications à porter sur les plans de détail et sur la carte d'ensemble.

Tous les plans doivent d'abord être soumis à l'approbation et au visa du directeur du cadastre qui s'assure que les réglements ont été observés; puis ils sont vérifiés par des commissaires délégués *ad hoc* par le département de l'intérieur et des travaux publics, au point de vue de l'exactitude du levé et de la netteté du dessin.

Les procédés pour cette vérification sont minutieusement décrits dans le réglement; il en est de même des registres préparatoires, de la reconnaissance des bulletins de propriété, des plans et des registres définitifs.

Les greffiers et les notaires sont tenus, sous peine d'amende, de présenter à la transcription, dans la quinzaine de leur date, les minutes de ceux de leurs actes qui sont transmissifs ou déclaratifs des propriétés immobilières.

Le conservateur et le géomètre du cadastre fournissent un cautionnement hypothécaire, le premier de 24,000 fr., le second de 10,000 fr., affecté spécialement à leur responsabilité, à raison des erreurs, omissions ou irrégularités qu'ils peuvent commettre.

Des lois et réglements postérieurs ont pourvu à diverses lacunes qui se sont manifestées, dans la pratique et par l'expérience, dans la loi de 1841 et dans le réglement de 1844.

RÉSUMÉ

DES SECTIONS PRÉCÉDENTES.

Cet exposé de l'état du cadastre dans une grande partie de l'Europe nous semble pouvoir se résumer en quelques mots.

Il convient d'abord de ranger dans une catégorie particulière toutes les contrées du Nord qui n'ont jamais été régies par nos lois, et dans lesquelles, de temps immémorial, le régime d'*Intabulation* est établi, c'est-à-dire, où les droits réels sur les biens-fonds n'ont d'existence légale qu'autant qu'ils sont reconnus par une décision judiciaire inscrite sur des livres spéciaux.

En général, dans ces contrées, les immeubles ruraux sont agglomérés; la législation et les tendances des gouvernements sont loin de favoriser les morcellements; aussi les mutations y sont peu fréquentes; et les divisions des parcelles y sont très rares; les livres des droits réels ou livres fonciers sont de véritables registres de l'état-civil sur lesquels on peut suivre, en remontant à plusieurs siècles, la nomenclature de tous les propriétaires successifs de chaque parcelle; en un mot, les parcelles ont presque toujours conservé leur indivualité, et leur ancienne consistance sans aucune modification.

Leur contenance et leur configuration étant protégées et garanties par les livres fonciers et les plans terriers, elles étaient respectivement à l'abri de toute usurpation; le cadastre sous ce rapport n'y a donc été que d'une utilité secondaire; il n'a consisté que dans l'application des livres fonciers au terrain pour la reconnaissance des pro-

priétés, puis dans le mesurage de ces propriétés pour s'assurer de la conformité entre la contenance réelle et celle énoncée dans les livres, et enfin dans l'évaluation du produit net, pour effectuer avec une exactitude rigoureuse la répartition de l'impôt.

On conçoit que dans ces états il est moins nécessaire, et dans tous les cas moins urgent, de donner la délimitation et le bornage contradictoires pour base aux opérations cadastrales.

Mais il n'en est pas de même des Etats dans lesquels la propriété n'est pas établie sur les mêmes institutions, et spécialement dans ceux qui ont été ou sont encore régis par les lois Napoléoniennes, tels que la Belgique, la Hollande, la Prusse Rhénane, le Piémont, la Lombardie, l'Illyrie. Comme dans ces Etats, lors de la confection ou de la rénovation du cadastre, on n'a eu égard qu'à l'état apparent de la jouissance, sans fixer d'une manière invariable les limites respectives des propriétés, il s'en est suivi que ces limites sont restées dans le même état d'incertitude et de vacillation qu'auparavant ; les opérations cadastrales n'ont donc, sous ce rapport, produit aucune amélioration, et le régime de la conservation qui, du reste, est établi presque partout, doit nécessairement se ressentir de la mobilité de sa base et ne peut donner de résultats exacts et précis.

Les Etats compris dans la deuxième section ont parfaitement senti les inconvénients inhérents à ce mode d'opérer; et quoique la plupart d'entre eux n'ayent eu d'abord d'autre but que la répartition de l'impôt foncier, ils ont reconnu que ce but ne pouvait être complètement atteint qu'en donnant à l'opération toute la précision, et à ses résultats toute la fixité et l'authenticité qu'il était possible d'obtenir: pour cela un seul moyen se présentait, c'était l'abornement général ; ils n'ont pas craint de l'employer, sans se laisser effrayer par les difficultés apparentes

de l'entreprise; comme ce moyen avait en même temps pour effet direct et immédiat de garantir les immeubles ruraux des envahissements dont une pénible surveillance ne pouvait toujours les préserver, et de leur assurer une consistance qui en augmentait la valeur, les propriétaires se sont partout empressés de concourir à une opération si avantageuse pour eux ; les obstacles ont disparu, et il en est résulté d'immenses bienfaits.

Un seul Etat, Genéve, en exécutant l'opération avec toute la perfection dont elle est susceptible, a proclamé le véritable caractère du cadastre, sans en faire l'accessoire d'une opération fiscale.

Il est réservé à la France, dans une rénovation radicale, d'améliorer et de perfectionner l'institution, en la simplifiant et en la débarrassant des formalités nombreuses qui, ainsi qu'on l'a vu, en ont à Genève inutilement compliqué la réalisation.

TROISIÈME PARTIE.

DE LA RÉNOVATION DU CADASTRE EN FRANCE.

Cette partie sera divisée en trois sections.

Dans la première nous essaierons de déterminer le caractère du cadastre et son véritable but, puis, d'en faire ressortir l'utilité.

Dans la deuxième nous indiquerons les moyens de l'exécuter sans rien changer à la législation, non plus qu'à l'organisation et aux attributions des divers services administratifs.

Dans la troisième nous établirons l'opportunité du moment actuel pour cette grande opération.

PREMIÈRE SECTION.

Caractère et but du Cadastre.

Le mot Cadastre, tiré du bas latin : *Capitas*, *Capitastrum* qui signifie contenance, exprime l'idée de l'étendue, de la consistance des biens-fonds d'une commune, d'un Etat.

Dans son acception ordinaire et naturelle, il représente à l'esprit la reconnaissance et la constatation de la figure, de la contenance, de la destination, du revenu, et de la valeur des immeubles, et en même temps la constatation de leurs propriétaires.

Pour lui conserver son sens étymologique et vrai, il faut considérer l'opération en elle-même indépendamment du motif qui la fait entreprendre, il faut, en un mot, voir dans le cadastre une œuvre dont les résultats sont nombreux ; il faut ne pas le confondre, ne pas l'identifier isolément avec un de ces résultats.

Telle était la pensée du rédacteur du *Recueil méthodique* de 1811, lorsqu'il décrivait les avantages, c'est-à-dire les effets du cadastre, dans les termes que nous avons rapportés au début de cette étude.

Mais perdant de vue cette pensée dans tout le reste de l'ouvrage, et tout préoccupé du but purement fiscal que le législateur avait eu en vue en prescrivant l'opération, le rédacteur ne l'a réellement considérée que comme un élément des matrices des rôles; aussi elle n'a produit qu'une machine à impôt, une carte éphémère exclusivement destinée à l'assiette de la contribution foncière.

Il faut convenir que les circonstances tout exceptionnelles, au milieu desquelles on se trouvait alors depuis

plusieurs années, ne permettaient guère qu'il en fût autrement.

Sous le régime féodal, les propriétés rurales agglomérées se transmettaient presque toujours intactes, de génération en génération ; on conservait religieusement dans le chartrier du château les titres, les papiers terriers qui renfermaient la description du domaine et les plans terriers qui en contenaient le tableau synoptique ; il en était de même des biens de main-morte, qui, à bien dire, restaient toujours dans les mains du même propriétaire, être moral qui ne mourait jamais.

D'un autre côté, les papiers et plans terriers se renouvelaient périodiquement à l'égard des propriétés dont le domaine utile reposait sur la tête des roturiers.

Ce renouvellement avait pour cause la conservation des droits féodaux qui constituaient au profit du seigneur le domaine direct sur ces propriétés; et il avait en outre pour effet de préserver ces mêmes propriétés de toute usurpation, de tout déplacement de limites.

Les agents du fisc y puisaient aussi les éléments des états de sections qu'ils dressaient pour la perception de l'impôt.

Dans cet état de choses, on pouvait à la rigueur se passer du cadastre proprement dit.

Lors de l'abolition des droits féodaux, une partie des titres, papiers et plans terriers, détruite en exécution d'une loi révolutionnaire, disparut tout d'un coup, au moment où ils étaient plus nécessaires que jamais pour constater la consistance de tous les biens-fonds soumis désormais au niveau de l'égalité absolue sous le rapport de l'impôt.

Une seule idée préoccupa alors les esprits trop violemment agités pour songer à autre chose qu'à l'intérêt du fisc.

Aussi le législateur de 1791 ne vit le cadastre que sous

cet unique aspect ; il n'était pas possible d'ailleurs d'en espérer un autre effet, dans un moment où la propriété immobilière était jetée en masse sur le marché, et avilie par l'énorme quantité de biens nationaux mis en vente tout à la fois.

Cet état inoui de perturbation et de désordre n'avait pas encore complétement cessé en 1811 ; par une intuïtion instinctive qui caractérise le génie, le premier consul avait bien signalé, plusieurs années auparavant, la lacune qui existait dans la législation à l'endroit de la propriété foncière, et déclaré qu'un bon cadastre pouvait seul la combler ; mais cette idée prématurée était généralement regardée comme une utopie ; et, en effet, il faut avouer qu'elle n'était guère réalisable dans les circonstances où on se trouvait alors.

Tous les autres états de l'Europe, sans se trouver dans les mêmes circonstances, n'ont pas, à la même époque, et encore longtemps après, considéré le cadastre d'un point de vue plus élevé ; et si, dans ces derniers temps, un petit nombre de ces états a regardé la délimitation et le bornage comme la base de cette opération, ce n'a été que parce qu'ils ont reconnu que cette base est le seul moyen d'assurer sa régularité, son exactitude et sa stabilité. Du reste, leur seul but, en l'entreprenant, était aussi l'égale répartition de l'impôt foncier. Genève seul, comme nous l'avons dit, a proclamé les vrais principes ; seul, ce canton a vu dans le cadastre la satisfaction d'un besoin de la société et un élément de prospérité publique ; seul, il l'a prescrit et exécuté sans se préoccuper de tel ou tel effet, de telle ou telle application particulière ; seul, il a proclamé que le cadastre ne doit être autre chose que la constatation complète de la consistance des biens-fonds.

Comme toutes les œuvres humaines, cette opération ne peut produire les excellents effets qui en sont la conséquence naturelle, qu'autant qu'elle est bien exécutée ;

dans le cas contraire ses effets sont incomplets ou nuls; ils sont même parfois pernicieux.

Nous allons le démontrer en peu de mots.

La constatation de la consistance des biens-fonds se décompose, dans l'exécution, en diverses opérations, dont la plus essentielle est la détermination de l'étendue de chaque parcelle.

Si cette étendue n'est déterminée que d'après l'état de la jouissance apparente au moment même de l'opération, on n'obtient évidemment rien de précis, rien de certain, rien de positif.

Le géomètre, en effet, peut être mal renseigné; il peut, sur certains signes trompeurs, ou à défaut de toute espèce de signes, donner à la ligne séparative des possessions respectives une place autre que sa place réelle. Cette ligne, d'ailleurs, n'est et ne peut être que celle qui existe à l'instant même où il visite le terrain; or personne n'ignore que là où il n'y a pas de bornes elle est constamment vacillante et mobile, elle change presque toujours de place à chaque acte de culture.

Dans les grandes masses de culture uniforme surtout, chaque labour déplace cette ligne plus ou moins; il est bien rare que celui qui exécute le labour suive exactement la ligne préexistante, et qu'il n'aille pas, dans son dernier sillon, un peu au delà ou un peu en deçà; cela arrive même sans maligne intention; le plus souvent, on le pense bien, le laboureur va au delà plutôt que de se tenir en deçà; le voisin en fait ensuite tout autant de son côté; s'autorisant de l'anticipation commise à son préjudice, il pousse son labour sur le terrain déjà labouré, et profitant de l'impossibilité où il est de reconnaître exactement la limite, non seulement il reprend le terrain usurpé sur lui, mais il prend en plus une portion du terrain dont l'autre avait antérieurement la jouissance.

Ces usurpations continuelles et clandestines se repro-

duisent souvent à chaque labour ; il en résulte que la ligne séparative change chaque fois, qu'elle n'est plus aujourd'hui celle qui existait hier, qu'elle ne sera pas demain celle qui existe aujourd'hui.

Ces mêmes usurpations, peu sensibles, insensibles même au moment où elles ont lieu, deviennent en définitive très considérables au bout de quelques années ; pour s'en faire une juste idée, il faut avoir dirigé une exploitation agricole, avoir, comme membre du barreau, été conseil d'un grand nombre d'agriculteurs, ou avoir exercé des fonctions judiciaires dans un pays de moyenne et de petite culture.

On voit par là ce que vaut la constatation de l'étendue des parcelles, déterminée par l'état apparent de la jouissance ; une seule chose est constatée, c'est que la pensée, erronée ou non, du géomètre a été que, le jour où il a opéré, la ligne séparative manifestée à ses yeux par cet état apparent, était à tel endroit plutôt qu'à tel autre endroit ; mais si le hasard avait voulu qu'il opérât huit jours auparavant, son avis aurait été tout différent, il aurait encore été tout autre, si le hasard avait voulu qu'il opérât huit jours plus tard.

On conçoit que le géomètre, quelque soit son habileté, quelque précision qu'il apporte dans son travail, ne peut éviter cet écueil ; il est fatalement condamné à n'obtenir jamais qu'un résultat éphémère et transitoire.

Certes, une pareille opération est loin d'établir la consistance réelle des parcelles, même sous le rapport de la possession ; elle l'établit moins encore sous le rapport de la propriété ; ce n'est donc pas là une œuvre cadastrale, dans le vrai sens de ce mot.

Elle n'est pas seulement insuffisante, elle est absolument nulle, elle devient même trompeuse et pernicieuse, si on veut en faire usage, et lui attribuer une valeur pour le droit de possession ou de propriété ; elle n'est dans ce cas qu'un véritable leurre.

Pour pouvoir constater la consistance des propriétés, il faut que cette consistance préexiste, qu'elle soit durable et permanente ; il faut que la contenance et la configuration soient stables et invariables. Or la stabilité et l'invariabilité ne peuvent résulter que d'une délimitation manifestée par des signes apparents.

La délimitation elle-même n'est régulière et légale, et n'a par conséquent d'existence réelle, qu'autant qu'elle a lieu avec le concours et l'assentiment des propriétaires, et que ce concours et cet assentiment sont prouvés d'une manière juridique.

Du reste, l'opération ne peut et ne doit avoir d'autre portée, d'autre valeur, qu'un réglement régulier entre simples particuliers avec bornage contradictoire, rien de plus, rien de moins.

D'après nos institutions, suivant nos usages qu'on ne peut impunément bouleverser, *les plans*, *les livres cadastraux ne devront jamais remplacer le titre légitime de propriété; à plus forte raison, ils ne devront, dans aucun cas*, *prévaloir sur ce titre.*

Les règles générales du droit commun resteront donc, *à l'égard de ces livres et plans*, *dans toute leur force;* ainsi, les erreurs matérielles qu'ils pourraient contenir devront être réparées, comme elles le seraient dans tous autres actes suivant les principes du droit; si une partie intéressée n'y avait pas concouru, l'opération ne pourrait lui être opposée; du moins il devrait être accordé à cette partie un délai largement suffisant pour en prendre connaissance et pour faire valoir tous ses droits devant les tribunaux ordinaires et dans la forme légale.

Il s'agit uniquement, nous ne pouvons trop le répéter, de *procéder à une délimitation générale accompagnée du bornage*, *et non de créer un nouveau mode de constitution de la propriété foncière ; il ne doit être à cet égard apporté aucune espèce d'innovation;* toutes les dispositions

des codes, des autres lois et réglements, resteront en vigueur; toutes les solutions de la jurisprudence conserveront leur valeur comme par le passé; *les preuves, soit de la possession, soit de la propriété, seront produites devant les mêmes magistrats; elles seront admises et appréciées comme elles l'ont été jusqu'à présent.*

Les règles relatives à la prescription, celles concernant le régime hypothécaire, resteront ce qu'elles sont maintenant, sans aucune espèce de modification.

Tous les services publics, toutes les administrations financières et autres conserveront leur organisation et leurs attributions actuelles.

Tous les jours, des propriétaires, en bons pères de famille, chargent des arpenteurs particuliers de procéder contradictoirement avec leurs voisins à l'arpentage et au bornage de leurs propriétés disséminées sur le territoire d'une ou de plusieurs communes.

Des obstacles, des difficultés de toute nature entravent cette opération et s'opposent à sa régularité; ce sont ces obstacles qu'il s'agit de vaincre; ce sont les frais énormes qu'elles occasionnent qu'il s'agit de diminuer; au lieu d'une foule d'opérations particulières et isolées, il sera fait une seule opération générale d'une précision et d'une régularité parfaites, qui s'assimilera toutes les opérations préexistantes lorsqu'elles auront été bien faites; qui leur donnera un caractère légal d'authenticité, en les reproduisant; qui régularisera et rectifiera celles qui sont irrégulières ou inexactes; qui vaudra mieux et coûtera moins cher que toutes celles que l'on pourrait avoir l'intention de faire; en un mot, qui les remplacera toutes au grand avantage des propriétaires, lesquels y trouveront toutes les garanties possibles d'une bonne confection.

L'Etat, en se chargeant d'en diriger et surveiller l'exécution, imprimera à cette opération un ensemble, une homogénéité, une autorité qui auraient toujours manqué

à des opérations isolées, faites à la requête de simples particuliers; du reste, elle sera pour l'État d'autant plus avantageuse qu'elle ne lui coûtera rien, pour ainsi dire, et que, pourtant, elle sera bien plus complète, bien plus parfaite, que n'aurait jamais été celle qu'il aurait fait exécuter dans son intérêt exclusif, à ses dépens et à grands frais.

Pour bien faire comprendre notre pensée, nous soumettons ici à l'appréciation de nos lecteurs les paroles prononcées par le Ministre des finances, à la séance de la Chambre des Députés, du 27 Juin 1845, et qui peuvent se résumer en ce peu de mots :

« L'objet principal du cadastre doit être la répartition » de l'impôt; si le cadastre est bien fait, il servira en» suite tout naturellement aux autres usages. »

Cette proposition nous paraît manquer d'exactitude, et il nous semble qu'il eut été plus logique, plus rationnel de dire :

« Le point essentiel est de faire un bon cadastre, sans » se préoccuper de la nature des services qu'il peut rendre; » s'il est bien fait, il sera utile à l'Etat pour la répartition » de l'impôt foncier, — pour la statistique, etc. Il sera en » même temps utile aux particuliers pour protéger et » conserver intactes les propriétés ; si, au contraire, il » n'est fait qu'en vue de l'impôt; si par cette raison la » consistance des parcelles n'est pas établie contradictoire» ment avec les propriétaires, il ne produira, pour » l'impôt, qu'un effet insuffisant; sous tous les autres » rapports, il sera une véritable déception. »

Du reste, la pensée du Ministre qui ne voyait dans le cadastre qu'un instrument de répartition d'impôt a longtemps dominé tous les esprits.

Nous allons maintenant passer en revue l'utilité et les divers avantages du cadastre basé sur la délimitation et le bornage contradictoires des propriétés foncières.

1° Tout le monde reconnaît que le cadastre est le seul moyen d'obtenir la péréquation générale de l'impôt foncier.

Ce motif seul est assez puissant pour déterminer l'Etat à recommencer cette opération, puisque les défectuosités de celle qui a été faite n'ont pas conduit à ce résultat.

Lors de la confection du cadastre actuel, il s'est écoulé un trop long intervalle entre les opérations relatives à certaines communes et celles relatives à d'autres communes, pour qu'il pût servir d'élément à cette péréquation, qui pourtant était d'abord l'unique pensée du législateur.

Aussi ne tarda-t-on pas à abandonner cette pensée, ainsi qu'il a été expliqué dans la première partie de cette étude.

Il est certain, en effet, qu'il ne pouvait y avoir d'égalité proportionnelle entre le revenu des propriétés d'une commune fixé en 1808 d'après leur état, d'après la quantité et la valeur de leurs produits à cette époque, et le revenu des propriétés d'une autre commune, fixé en 1850 d'après les mêmes éléments tels qu'ils existaient à cette dernière époque. Les changements de toute nature, survenus pendant cet intervalle de près d'un demi siècle, ont nécessairement apporté à l'état et aux revenus des propriétés foncières des modifications telles, qu'il est impossible d'admettre le moindre rapport proportionnel entre des revenus déterminés à de si grandes distances.

Evidemment la péréquation ne peut exister qu'autant que les opérations relatives à l'évaluation du revenu réel ont lieu partout en même temps ou dans un court espace de temps.

Or cette évaluation à peu près simultanée, impossible d'après le mode tracé par le *Recueil méthodique*, est très praticable par le procédé qui sera indiqué ci-après.

Ainsi le cadastre, exécuté suivant ce procédé, permettra d'arriver enfin au résultat, jusqu'à présent inespéré et réputé chimérique, de l'exacte répartition de l'impôt foncier dans toute la France.

2° Un autre effet du cadastre, tel qu'il sera proposé plus bas, sera de fournir des éléments certains et positifs pour la statistique, dans un haut intérêt politique, agronomique et économique : il fera connaître, avec une rigoureuse exactitude, la contenance des diverses portions et de la totalité du territoire de la France, les diverses natures de culture, les quantités de terrain occupées par chacune de ces cultures, l'importance de leurs revenus, la richesse agricole des diverses localités, le morcellement plus ou moins considérable, l'influence bonne ou mauvaise de ce morcellement ; il facilitera les rapprochements, les comparaisons d'où ressortiront des conséquences précieuses pour les hommes d'Etat et les législateurs ; il leur révélera les avantages ou les inconvénients des divers systèmes de culture ; il les éclairera sur les encouragements qu'il peut être utile de donner, et sur les obstacles qu'il peut être nécessaire de lever.

3° La grande et bienfaisante institution du crédit foncier a besoin aussi du nouveau cadastre pour prendre tous les développements dont elle est susceptible dans un Empire aussi fertile que la France, sur un sol aussi riche, aussi varié, aussi divisé, et où jusqu'à présent la propriété a été établie avec si peu de soin.

Pour avoir une idée de l'irrégularité des titres des propriétaires, il suffit de se reporter au compte-rendu le 30 Avril 1856 par le Conseil d'administration du Crédit foncier de France ; on y verra aussi combien cette irrégularité nuit aux succès de l'institution. Voici les termes de ce rapport : « Nous avons dit que les capitaux dispo-
» nibles pour la terre avaient été rares ; il y a quelque
» chose d'aussi rare, de plus rare, peut-être, ce sont des
» titres de propriété réguliers. Par nos exigences, ce qui
» n'était pas en ordre ne se régularise pas toujours ; il y
» a des impossibilités..... Déjà la difficulté d'acquitter le
» prix de beaucoup d'expropriations pour l'établissement
» des chemins de fer avait révélé les mêmes inconvénients.

» Par de nombreuses consignations la caisse des dépôts » a pu témoigner, comme nous, de la situation incom- » plète des titres de la propriété française. Nous pourrions » citer telles communes où l'on ne possède que par tradi- » tion ; on ne peut y acheter ou y prêter que de con- » fiance. »

Il n'y a que le cadastre, avec abornement, qui puisse faire cesser un tel état de choses, en donnant aux fonds de terre une assiette, une consistance claire et précise, et en établissant nettement l'origine de la propriété par la constatation de la série des propriétaires. L'emprunt en effet est d'autant plus difficile, il se fait à des conditions d'autant plus onéreuses que le gage est moins positif, moins assuré ; consolider ce gage, c'est donc venir au secours de l'emprunteur, c'est extirper l'usure.

4° Le cadastre sera éminemment utile à la grande et à la petite voirie ; l'administration des ponts et chaussées, celle de la voirie rurale, seront désormais dispensées de faire constamment parcourir les routes et les chemins publics par leurs agents, pour prévenir et réprimer les usurpations des propriétaires riverains ; le temps employé par ces agents à cette pénible mission, pourra être bien plus avantageusement consacré à concourir aux opérations cadastrales, dans les circonstances tout exceptionnelles où ce concours pourrait être nécessaire.

5° Les biens ruraux des communes et des établissements publics, ceux dépendants du domaine public, désormais séparés des propriétés particulières par des limites infranchissables, cesseront d'être l'objet d'envahissements continuels ; l'autorité municipale, dont le devoir est de veiller à la garde et à la conservation des terrains communaux et de poursuivre les usurpateurs, sera désormais déchargée de cette tâche souvent pénible.

6° L'administration de l'enregistrement, éclairée sur la véritable valeur des biens-fonds, sera à l'abri des fraudes

et des dissimulations si fréquentes, soit du prix de ces biens dans les actes d'aliénation, soit de leur revenu dans les déclarations pour la perception du droit de mutation par décès.

7° Enfin, et ce sera là le résultat principal de cette opération, les propriétaires en tireront une foule d'avantages inappréciables, trop nombreux pour qu'il soit possible de les énumérer tous ici, mais dont nous allons indiquer les plus positifs.

Ainsi, au moyen des registres et des tableaux, annexés aux pièces cadastrales, qui constateront par des extraits des actes de vente et de bail le prix de l'aliénation et celui de la location de toutes les parcelles, les propriétaires-forains pourront, en pleine sécurité et en toute confiance, s'éclairer sur la véritable valeur vénale de leurs biens-fonds, et sur le revenu réel qu'ils en peuvent tirer ; il leur suffira de compulser ou faire compulser ces registres et tableaux, ainsi que les pièces cadastrales dont il sera permis de prendre communication sans déplacement et de se faire délivrer des copies partielles ; ils y trouveront des éléments infaillibles de juste appréciation par des rapprochements et des comparaisons faciles.

Par là ils cesseront d'être exposés aux conséquences parfois bien préjudiciables pour eux de l'ignorance dans laquelle ceux-là même à qui seuls ils pourraient s'adresser, peuvent avoir intérêt à les tenir.

D'un autre côté l'effet direct du cadastre sera d'individualiser les biens-fonds, de faire de chaque parcelle, pour ainsi dire, un être distinct et isolé, d'empêcher toute confusion et de protéger également toutes les parcelles contre les usurpations des voisins, devenues si fréquentes qu'elles sont un véritable fléau pour la propriété foncière.

En effet, outre la flétrissure morale, des peines graves répriment le vol des objets mobiliers, quelque minime qu'en soit la valeur ; mais il n'en est pas de même de l'usur-

pation de tout ou partie du bien-fonds d'autrui, bien que l'usurpateur commette aussi un véritable vol : si l'usurpation est constatée, ce qui n'est pas toujours facile, il en est quitte pour une simple restitution.

Le motif de cette différence ne peut être que la difficulté de discerner si celui qui a usurpé partie du terrain d'autrui l'a fait avec intention. Il est certain en effet que, en l'absence de tout signe de délimitation, il est souvent impossible de reconnaître la ligne séparative, cette ligne étant essentiellement mobile, parfois même imperceptible; elle peut donc être dépassée avec une entière bonne foi. Sans doute, un propriétaire peu scrupuleux profite souvent de cette imperceptibilité pour s'emparer du terrain du voisin; mais comment savoir s'il a agi avec ou sans intention frauduleuse ?

L'impunité que nous signalons affaiblit et même détruit le sens moral dans la conscience d'un grand nombre d'habitants de la campagne; aussi n'est-il pas rare de voir des hommes, d'une probité incontestée sous tous les autres rapports, prolonger leurs sillons à chaque labour sur la terre du voisin; ce dernier en fait ensuite autant de son côté; delà une lutte, un combat continuel où l'avantage, en définitive, reste au plus opiniâtre et au plus adroit, et où le plus honnête, toujours aussi plus ami de la paix, est nécessairement victime.

S'il en est ainsi lorsque les propriétaires cultivent eux-mêmes leurs terres, et en sont les gardiens, que doit-il arriver lorsque deux parcelles contiguës appartiennent, l'une à un habitant de la commune soigneux et vigilant, et l'autre à un forain résidant dans une ville plus ou moins éloignée, dont le fermier est insouciant et négligent, ou bien à un mineur ou autre incapable, représenté par un tuteur ou un administrateur inactif et peu soucieux des intérêts qui lui sont confiés ?

D'un autre côté, combien de personnes pour consolider

des usurpations plus ou moins récentes, ou pour préparer et justifier à l'avance celles qu'elles préméditent, portent dans les actes de mutation une contenance supérieure à celle énoncée dans les titres antérieurs; on a soin de céler ensuite ces titres; on se fait ainsi attribuer, même par les tribunaux, des terrains qui appartiennent aux voisins, dépourvus eux-mêmes de titres anciens. Souvent même il s'élève un conflit entre des titres également suspects, également frauduleux.

Plus d'une fois on a vu des fermiers, détenteurs d'un grand nombre de pièces de terres appartenant, les unes à eux-mêmes, les autres à divers propriétaires, toutes formant dans leur ensemble une seule masse, réunir, pour la plus grande facilité de l'exploitation, ces parcelles en une seule, et les laisser ainsi confondues pendant de longues années; il vient un moment où, à cause du partage d'une succession, ou bien par suite d'une aliénation, ou bien encore, à raison de l'expiration d'un bail, il y a nécessité de distraire de la masse une ou plusieurs des parcelles qui la composent et de les rendre à leur figure primitive ; on a recours alors aux titres et aux plans qui, rédigés et dressés isolément les uns des autres, souvent ne s'accordent pas entre eux : en ce cas des arpenteurs, bien que les plus habiles à ces sortes d'opérations, après de longues et vaines tentatives, ont été obligés de renoncer à l'application de ces titres et plans et de la déclarer inexécutable; pour sortir de ce labyrinthe inextricable, il faut bien, après de grandes involutions de procédure, finir par transiger en coupant le nœud Gordien ; et on n'a pas d'autre moyen que de procéder à une espèce de partage de la masse, en attribuant à chaque propriétaire une contenance proportionnée à la quantité portée dans ses titres.

On a vu aussi des parcelles nouvelles formées, dans des cas analogues, au profit des fermiers, et aux dépens

des propriétés environnantes, dont chacune avait subi un amoindrissement trop ancien pour qu'il fût possible de rétablir l'état primitif.

Il arrive quelquefois que des fermiers font entre eux verbalement, pour la commodité de leur culture, des échanges de jouissance à l'égard des terres à eux respectivement affermées; au bout d'un temps plus ou moins long, le souvenir et la trace de l'échange disparaissent; de nouveaux fermiers succèdent aux anciens; et il vient un moment où les fermiers, même sans intention frauduleuse, s'approprient les parcelles échangées, ne trouvant pas désignées dans leurs baux respectifs celles dont chacun d'eux jouit. C'est pour éviter ce grave inconvénient que presque tous les baux interdisent rigoureusement ces sortes d'échange.

Or, le cadastre, tel que nous le proposons, aura pour effet certain d'assurer la consistance de toutes les parcelles et la constatation de leurs propriétaires ; le danger qui vient d'être signalé cessera donc complétement ; par suite, les échanges entre fermiers pourront avoir lieu sans aucun inconvénient, au grand avantage de ces fermiers ainsi que des propriétaires.

En effet, très souvent un fermier réside à une grande distance de diverses pièces de terre comprises dans son bail ; parfois même plusieurs pièces sont sur le territoire d'une autre commune ; un autre fermier, habitant cette dernière commune, a lui-même dans son bail des terres sises sur le territoire et près de l'habitation du premier ; l'un et l'autre éprouvent de grandes difficultés, et font de grands frais pour la culture de terres si éloignées de leur résidence respective ; le transport des engrais est même presque impossible. De là une dépréciation de ces terres, par suite de la modicité de leurs produits. L'échange ayant lieu entre les fermiers sans inconvénient, chacun d'eux cultivera les terres à sa portée, et les tiendra en meilleur

état; tous deux y gagneront, tout en payant un fermage plus considérable : il y aura donc avantage pour tout le monde.

Il n'est pas rare de voir que des parcelles entières, portées sur d'anciens titres et plans, ne se retrouvent plus, parce que des fermiers négligents les ont laissé usurper en entier par des anticipations insensibles, mais continues des voisins ; il est même arrivé que des fermiers, profitant de ce que leur qualité de fermiers de certaines parcelles, dont ils avaient depuis longtemps la jouissance patente, était ignorée, les ont frauduleusement aliénées comme leur propriété; une longue possession est venue ensuite légitimer le droit de l'acquéreur et effacer celui du propriétaire originaire ; et il n'est resté à ce dernier qu'un recours souvent illusoire contre son ancien fermier.

Il arrive très fréquemment que, par une des causes qui viennent d'être indiquées ou par d'autres causes qu'il est impossible après un certain temps de constater, la somme totale des contenances réelles de toutes les parcelles contiguës et non bornées est inférieure à la somme totale des contenances énoncées dans les titres ; on est réduit alors à répartir le déficit, et à le faire supporter par toutes ces parcelles proportionnellement.

Parfois aussi, la somme totale des contenances réelles est supérieure à celle des titres ; c'est ce qui arrive lorsqu'une parcelle, livrée à des anticipations insensibles et successives de la part des voisins, finit par être complétement absorbée et par disparaître; pour consolider et consacrer leurs usurpations, ces voisins font procéder entre eux à un abornement clandestin auquel ils se gardent bien d'appeler leur dupe ; ils s'attribuent proportionnellement et se partagent la propriété de cette dernière ; et bientôt, en l'absence de toute trace matérielle de cette propriété, la perte est irrévocablement consommée.

Il existe encore une infinité d'autres causes et d'autres moyens d'usurpation qui se reproduisent tous les jours, et

qui pourraient être signalés par tous les propriétaires de biens ruraux.

On va voir maintenant ce qui arrive lorsque la répression de ces usurpations est poursuivie devant les tribunaux.

On sait que l'action possessoire n'est admissible qu'autant que l'usurpation ne remonte pas à plus d'une année; il faut donc être constamment sur ses gardes pour ne pas laisser écouler le délai sans intenter cette action.

Les voies d'instruction habituelles sont: 1° la visite par le juge de paix des lieux contentieux; 2° une audition de témoins précédée d'un débat sur la pertinence des faits articulés; le sort du procès dépend alors de ces témoins qui ne sont pas toujours inspirés par les mobiles les plus moraux; enfin, au milieu de dépositions contradictoires, le magistrat éprouve souvent le plus grand embarras pour discerner la vérité, et alors presque toujours sa décision est suivie d'un appel.

Que de soucis! que d'ennuis! que de frais et faux frais pour un terrain qui n'a le plus souvent qu'une très minime valeur!

Ce n'est là encore que le premier pas dans la lice; il reste l'action pétitoire sur laquelle ce premier procès ne préjuge rien; nous allons en retracer rapidement la marche et les phases les plus ordinaires.

Bien conseillées, les parties s'assurent d'abord de l'état réel des choses par un arpentage que chacune d'elles fait faire, à part soi, des parcelles litigieuses et de toutes celles qui les avoisinent; c'est là une première dépense qui ne compte pas dans le procès.

L'action est ensuite formée contre un ou plusieurs voisins auxquels est réclamé le terrain usurpé; et elle s'instruit par des écritures respectivement signifiées.

Presque toujours les défendeurs prétendent que ce terrain, en supposant qu'il y ait eu anticipation, se trouve en excédant dans les parcelles d'autres voisins plus éloignés, qui, profitant de l'absence des bornes, se sont em-

parés du terrain de leur voisin immédiat; ils ajoutent que celui-ci, remarquant un déficit sans en connaître la cause, s'est dédommagé sur la parcelle du côté opposé; qu'ainsi, de main en main, le terrain, du déficit duquel se plaint le demandeur, a fini par se trouver en excédant dans une parcelle fort éloignée; pour vérifier cette assertion, une ou plusieurs des parties demandent, et le tribunal est bien obligé d'ordonner la mise en cause d'un grand nombre de propriétaires voisins, jusqu'à ce qu'on arrive à des limites invariables remontant à plus de trente ans.

Après cet incident qui donne à la procédure des proportions souvent colossales, ou bien dans le cas même où cet incident n'est pas élevé, comme le procès n'existe que parce que les parties ne s'accordent pas sur l'état des lieux et sur les contenances réelles, ainsi que sur l'application des titres produits, un expert arpenteur est désigné par un autre jugement, à l'effet de visiter et mesurer les terrains contentieux, d'en lever le plan, de donner son avis sur l'application des titres, et de dresser procès-verbal de toutes ses opérations et des dires et réquisitions des parties.

Ces opérations, auxquelles toutes les parties sont appelées par les voies judiciaires, occasionnent toujours de grands frais.

Munies de l'expédition du procès-verbal et du plan, elles reviennent devant le tribunal; une nouvelle instruction écrite et orale a lieu; et enfin le tribunal statue, en ayant tel égard que de raison à l'avis de l'expert, et presque toujours en prenant cet avis pour base de la décision.

Ce jugement peut être déféré à la cour impériale, devant laquelle le débat s'engage de nouveau, comme si la décision des premiers juges n'existait pas.

Les magistrats des deux degrés de juridiction n'ont guère, on le conçoit, d'autres éléments pour former leur conviction, que les faits exposés ou constatés et l'opinion émise par l'expert arpenteur.

Tels sont les errements ordinaires de ces sortes d'affaires ; rarement elles suivent un autre cours.

S'il n'est pas reconnu qu'il y a eu téméraire contestation ou mauvaise foi de la part d'une des parties, ou si elles ont toutes été animées du même esprit de chicane, les frais sont supportés en commun; et la part de chacun, en y comprenant les faux frais d'honoraires et de voyages, excède toujours 100 francs; elle peut même s'élever bien plus haut.

Si les frais sont mis à la charge d'une seule ou de quelques-unes des parties, ils excèdent presque toujours 1,000 francs et vont parfois jusqu'à 2 et même 3,000 francs.

Les faux frais de voyage et autres déboursés, supportés, dans tous les cas, par la partie qui les a faits, restent toujours à sa charge sans répétition; il est bien rare qu'ils soient au-dessous de 50 francs, ils sont souvent beaucoup plus élevés.

Il faut y joindre le temps perdu, les embarras, les ennuis, les tribulations qui accompagnent toujours les procès, et plus spécialement les procès de cette nature. Nous ne parlons pas des divisions, des haines dont ils sont la cause ni de leurs conséquences souvent déplorables.

Ordinairement l'objet du litige consiste en quelques ares dont la valeur varie de 10 à 30 francs, et n'excède presque jamais 100 francs ! ! !

On comprend qu'un propriétaire éclairé et de bon sens ne s'exposera jamais à de pareilles chances, et qu'il fera toute espèce de sacrifices pour les éviter. Il en résulte toujours que les hommes honnêtes et prudents sont, dans ces sortes d'affaires, à la merci des hommes cupides et passionnés; c'est là une vérité qu'il est pénible de constater.

Toutefois, on n'est pas toujours libre, même au prix de grands sacrifices, de se soustraire aux procès : fréquemment on est contraint d'y prendre part, quoiqu'on veuille faire

pour y rester étranger ; c'est ce qui arrive lorsqu'on est appelé, par une des parties ou en vertu d'une décision judiciaire, à intervenir dans une instance préexistante ; il faut bien alors recourir au ministère d'un avoué, qui signifie et prend à l'audience des conclusions, ne fut-ce que pour s'en rapporter à justice. Or une pareille déclaration, bien inoffensive en apparence assurément, n'est pas sans danger ; car celui qui la fait court risque de supporter une portion plus ou moins considérable de frais.

L'exposé qui précède n'est certes empreint d'aucune exagération, les membres du barreau, les propriétaires de biens ruraux l'attesteraient au besoin.

Tous diront que les membres du barreau, tout en reconnaissant le bon droit de leurs clients, croyent en conscience qu'il est de leur devoir de mettre sous les yeux de ceux-ci le tableau qui vient d'être esquissé, pour qu'ils sachent bien à quel prix et avec quelles chances leur droit, quelque bien établi qu'il soit, pourra être exercé. Tous diront que, presque toujours effrayés par ce tableau, les clients renoncent aux voies judiciaires, et abandonnent leur terrain, heureux d'en être quittes à si bon marché.

Dans ces derniers temps, un grand nombre de propriétaires de biens ruraux, espérant trouver dans l'arpentage avec bornage contradictoire de leurs propriétés un obstacle à l'envahissement clandestin et irrésistible de voisins rapaces et cupides, ont eu recours à ce moyen, quelque dispendieux qu'il soit.

Ils chargent de leur mandat un arpenteur de la localité ; celui-ci se rend avec leurs titres sur chacune de leurs pièces de terre, il invite les propriétaires des pièces voisines à s'y rendre également, aussi munis de leurs titres ; il procède au mesurage de la pièce de son mandant, et, s'il y a lieu, des pièces contiguës ; il fait l'application des titres, fixe les lignes séparatives, puis procède au bornage lorsque tous les propriétaires appelés sont présents et qu'ils acceptent ses opérations.

De retour chez lui, il en dresse une espèce de procès-verbal qui contient seulement la désignation et le plan des parcelles de son mandant ; il indique sur le plan les bornes délimitatives, quelquefois il indique aussi sur les lignes du plan, par des chiffres, la distance d'une borne à une autre ; il fait signer par tous ceux qui ont concouru à l'opération cette espèce d'acte qu'il rédige en double original, l'un pour ses archives, l'autre pour son mandant.

Il importe d'examiner ici ce mode d'opérer, pour qu'il puisse être bien apprécié.

D'abord il faut que tous les propriétaires appelés à l'opération éprouvent un bien grand besoin de borner leurs propriétés pour qu'ils se décident à y concourir.

En effet, elle est exécutée par le mandataire salarié d'un autre propriétaire, dont les intérêts sont évidemment en opposition avec les leurs ; elle n'est soumise à aucune vérification, à aucun contrôle ; toutes les fois qu'il s'élève des questions plus ou moins délicates sur l'application des titres, sur la contenance légitime d'une parcelle indiquée pour une quantité d'ares dans un titre et pour une autre quantité dans un autre titre, sur le caractère des signes prétendus délimitatifs, sur le degré de confiance qui doit leur être accordé, sur le véritable état des jouissances respectives et sur une foule d'autres points litigieux qui surgissent à chaque instant, il est permis, sans attaquer la probité de l'arpenteur, de craindre qu'il ne cède, sans même s'en apercevoir, à un sentiment involontaire de prévention en faveur du propriétaire qu'il représente, qui l'emploie et qui le paie.

On remarquera que cet arpenteur-mandataire n'est soumis à aucune prestation de serment devant la justice.

Il est aussi permis de présumer que, lorsqu'il constate un excédant de quantité dans la parcelle de son mandant, il ne pousse pas très loin ses investigations pour découvrir à quelle parcelle voisine cet excédant appartient, surtout

si elle n'est pas contiguë à celle du mandant; en effet il s'agit dans ce cas d'enlever au mandant une portion de terrain, dont il jouit paisiblement, et de la réunir spontanément à la pièce du voisin qui ignore le fait, et que probablement on se garde bien d'en informer.

De même, lorsque l'arpenteur reconnaît que la parcelle de son mandant éprouve du déficit, s'il retrouve le terrain manquant dans une parcelle voisine où le terrain est en excédant, il ne s'impose pas toujours la tâche, par scrupule de conscience, mais contre l'intérêt de son mandant, de rechercher si, parmi toutes les parcelles environnantes, il n'y en a pas d'autres qui éprouvent également du déficit, et auxquelles équitablement devrait appartenir l'excédant tout aussi bien qu'à la parcelle du mandant. On remarquera que, si ce fait était constaté, il y aurait lieu à une répartition proportionnelle de l'excédant, et par suite, au changement des lignes séparatives d'un plus ou moins grand nombre de parcelles; or, on peut présumer que, pour ne pas se surcharger d'un travail contraire à l'intérêt de son mandant, il trouvera plus simple d'attribuer, sans autre recherche, l'excédant du voisin à la parcelle de ce mandant, afin de lui fournir la quantité portée dans ses titres.

Nous n'irons pas plus avant dans ces hypothèses que nous pourrions multiplier à l'infini, pour faire sentir combien est difficile la position de l'arpenteur mandataire d'un seul propriétaire.

De plus, si la balance tenue par cet arpenteur n'est pas toujours égale entre son mandant et les voisins de ce mandant pendant l'opération, elle l'est encore bien moins quand l'opération est terminée.

En effet, si la parcelle du mandant est bien délimitée et bornée dans tout son périmètre au regard de toutes les parcelles qui la touchent, il n'en est pas de même de ces dernières qui ne sont délimitées et bornées que du

côté seulement par lequel chacune de ces parcelles tient à celle du mandant; des autres côtés ces parcelles sont exposées, comme par le passé, à tout envahissement de la part des autres voisins, à toute action en arpentage et bornage intentée par ces voisins; car ces derniers peuvent eux-mêmes éprouver du déficit; et l'opération ne peut leur être opposée, puisqu'ils y ont été étrangers.

Cette opération, au surplus, est nécessairement par elle-même toujours insuffisante et incompléte; en effet, elle est exécutée sur quelques parcelles seulement, et laisse en dehors, sans délimitation entre elles, d'autres parcelles qui leur sont contiguës, bien que le tout forme une seule masse renfermée dans des limites certaines. Aussi les propriétaires de ces autres parcelles sont-ils toujours admis à provoquer, même contre le mandant de l'arpenteur, toute nouvelle opération, comme si celle de cet arpenteur n'existait pas; le mandant reste donc toujours, comme auparavant, sous le coup des actions judiciaires; sous ce rapport, l'opération qu'il a fait faire à grands frais ne lui sert donc absolument à rien.

Il faut encore remarquer que l'opération est souvent exécutée sur le terrain longtemps avant la rédaction de l'espèce de procès-verbal qui contient la désignation et le plan des parcelles; l'arpenteur est donc le maître d'y reproduire son opération, comme il lui plaît; rarement sans doute il abuse de cette liberté : mais il lui est possible de le faire sans que personne s'en aperçoive. Il peut aussi y faire toutes les rectifications et modifications qu'il juge convenables; lorsqu'ensuite un de ses employés ou lui-même se transporte chez les propriétaires des parcelles contiguës à celles du mandant pour leur faire signer les deux originaux, il est impossible que ces propriétaires s'assurent si les énonciations du prétendu procès-verbal, si le plan des parcelles, si les contenances exprimées sont exacts, si même le tout est conforme à l'opération faite sur les

lieux et à laquelle le plus souvent ils n'ont pas assisté ; ils ne peuvent non plus vérifier si les calculs et le relevé du mesurage et des chiffres, exécutés et copiés souvent par un jeune commis inhabile ou inattentif, ne contiennent aucune erreur ; ils signent donc nécessairement de confiance, les yeux fermés.

Si, maintenant, on examine la nature de cet écrit, au point de vue légal, on reconnaît que, rédigé par un simple particulier, il n'a aucun des caractères des procès-verbaux dressés par les officiers publics compétents.

Cet acte, évidemment, reste dans le droit commun et doit être rangé dans la classe de tous les actes sous-seings-privés ordinaires ; il n'est donc pas dispensé des conditions exigées pour la validité des conventions synallagmatiques.

Or, il n'est jamais, et il ne pourrait être, sans des frais énormes, rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct ; on peut donc soutenir avec de grandes chances de succès qu'il est entaché de nullité par application de l'article 1325 du code Napoléon, d'autant plus que, d'après la jurisprudence, le dépôt d'un acte privé dans les mains d'un tiers ne peut constituer une exception à cet article dont la disposition est générale et pose une règle absolue.

La majeure partie des actes de cette nature sont d'ailleurs remplis d'une foule d'autres irrégularités qui ne permettraient pas qu'on en soutînt la validité s'ils étaient attaqués devant les tribunaux. Il n'en est aucun notamment qui porte, sans aucune exception, la signature de tous les propriétaires des parcelles contiguës à la parcelle du mandant de l'arpenteur ; le plus souvent on se contente de la signature des fermiers sans énoncer la procuration à eux donnée, et même sans qu'elle existe.

Si on considère les difficultés que les arpenteurs éprouvent dans ces opérations, on ne sera pas surpris qu'elles

exigent souvent tant de temps et tant de peines, et que par suite elles donnent lieu à une dépense énorme de la part des propriétaires qui les font exécuter.

L'arpenteur, arrivé dans la commune, ne peut être secondé que par le fermier de son mandant ou par ce mandant lui-même s'il est sur les lieux; dans le premier cas, le fermier ne montre pas toujours beaucoup de bon vouloir, surtout lorsqu'il ne s'est pas conformé aux conditions du bail et qu'il craint que les infractions qu'il a commises ne soient reconnues; il n'a pas d'ailleurs toujours le temps d'accompagner l'arpenteur sur le terrain; abandonné à lui-même, cet arpenteur éprouve de très grandes difficultés pour reconnaître les parcelles de son mandant et les propriétaires des parcelles voisines, ainsi que l'état des possessions respectives.

Ces propriétaires souvent résident à de grandes distances, et leurs fermiers sont en général fort peu disposés à fournir les renseignements nécessaires; presque toujours la communication des titres est refusée, ou bien on allègue un prétexte pour ne pas les exhiber; le concours des propriétaires est aussi fort difficile à obtenir; et presque jamais il n'est suppléé à leur absence par des procurations en bonne forme. Vient ensuite la difficulté de les réunir tous en même temps sur le terrain; après bien des tentatives inutiles, de vaines démarches, on est réduit à recourir au ministère d'un huissier pour faire une sommation; si le sommé obtempère à la sommation, le coût de l'exploit reste le plus souvent à la charge de celui qui l'a fait délivrer; dans le cas contraire, cet exploit est le premier pas d'un procès qu'il faut suivre dans tout son cours, tel qu'il a été décrit plus haut; sinon il faut renoncer à l'opération.

C'est aû milieu de tous ces embarras, de tous ces obstacles que l'arpenteur se trouve constamment; il faut pourtant qu'il les surmonte, s'il tient à opérer avec quel-

que régularité; sans doute, il peut, en vertu de l'art. 646 du code Napoléon, contraindre les voisins de son mandant à procéder au bornage; mais ce droit, d'après le texte de cet article, ne peut s'exercer que contre les propriétaires des parcelles contiguës à celles du mandant. D'ailleurs il ne s'agit dans ce même article que du simple bornage; s'il y a lieu à vérifier la conformité de l'état de la jouissance avec les titres, les voisins, même immédiats, opposent souvent une force d'inertie et un silence que l'on ne peut vaincre que par une action judiciaire; on a vu plus haut en quoi consiste cette action, quelles en sont les conséquences.

Quant aux propriétaires dont les terrains ne sont pas contigus à celui du mandant, l'art. 646 précité ne peut leur être appliqué; leur mauvais vouloir ne peut céder qu'à l'autorité de la justice; c'est donc encore aux tribunaux qu'il faut s'adresser.

Avant d'en venir à cette extrémité, l'arpenteur a recours à toutes les voies amiables possibles; si elles ne conduisent pas à une conciliation, et si le mandant recule devant un procès, il faut ou renoncer à l'opération, ou passer outre. Dans ce dernier cas il faut qu'il néglige et laisse en dehors du bornage contradictoire les parcelles de ceux qui ne se seront pas complaisamment prêtés à l'opération, et le nombre peut en être très considérable; l'opération alors reste incomplète et le but est manqué.

Enfin il n'est pas rare que des voisins, après avoir pris part à l'opération, refusent de signer le prétendu procès-verbal dressé plus ou moins longtemps après cette opération pour la constater; comme il n'existe aucun moyen pour les y contraindre, les travaux et démarches de l'arpenteur sont alors en pure perte.

On voit quelles difficultés de toute nature les propriétaires éprouvent, lorsqu'ils essayent de parvenir à la délimitation et au bornage de leurs immeubles ruraux.

Eh bien! toutes ces difficultés disparaîtront complétement par les moyens que nous allons indiquer. Et l'opération, dégagée de tous les obstacles qui l'entravent, sera régulière et constituera en même temps un véritable cadastre.

La délimitation et le bornage authentiquement constatés par les procès-verbaux d'abornement, par les plans sur lesquels toutes les bornes et autres signes délimitatifs seront portés et signalés avec une précision mathématique, rendront à l'avenir tout déplacement de limites impossible.

S'il arrivait que quelqu'un eût la témérité d'opérer ce déplacement, le fait serait tout aussitôt reconnu et constaté par un simple recolement; l'action civile ne tendrait qu'à cette opération, sans aucun incident, sans aucune autre voie d'instruction quelconque : ce fait au surplus constituerait le délit prévu par l'article 456 du code pénal; il n'y aurait donc même pas lieu à une action devant les tribunaux civils.

DEUXIÈME SECTION.

Exécution du Cadastre.

Tous ceux qui ont écrit sur le cadastre ont proposé des systèmes plus ou moins ingénieux, plus ou moins compliqués, en substituant de savantes combinaisons aux procédés employés jusqu'à présent.

Notre intention, en nous livrant à cette étude, a été tout opposée ; nous nous sommes attaché à rechercher les moyens les plus simples, les plus usuels, dont le succès est garanti à l'avance par la pratique ou par une facilité d'exécution évidente.

Eclairé par une longue expérience, nous avons reconnu que la délimitation et le bornage des propriétés rurales étaient par la force des choses l'élément principal et pour ainsi dire constitutif du cadastre; nous avons reconnu aussi que, dans l'état actuel de la société, de nos institutions, de notre législation, à raison de la grande division et du mode d'exploitation de ces propriétés, le cadastre ne répondrait à l'attente générale et ne satisferait le besoin urgent et impérieux si universellement senti, qu'autant qu'il serait réalisé par des procédés positifs à la portée de tout le monde.

C'est dominé par ces considérations que nous avons entrepris le travail que nous produisons en ce moment. Nous n'avons pas la prétention de présenter ici un projet de loi dont toutes les parties soient tellement essentielles qu'aucune de ces parties ne puisse être modifiée sans que le sort du projet lui-même soit compromis ; nous nous

contentons d'indiquer les bases sur lesquelles il nous semble que ce projet devra être édifié. Notre tâche sera remplie et notre but atteint, si nous parvenons à établir avec clarté et précision les principes et les éléments qui doivent le constituer, et à démontrer la nécessité de n'en pas dévier; les dispositions qui en formeront le développement et en détermineront l'application, doivent émaner des diverses autorités auxquelles est confiée cette haute mission.

En effet, on sait que les projets de loi sur des matières graves sont d'abord formulés par une commission composée des hommes spéciaux les plus distingués, qui apportent à cette œuvre le précieux tribut de leur science et de leur expérience. Le projet ainsi rédigé est l'objet d'un sérieux examen de la part du gouvernement; s'il obtient son approbation, il est transmis au conseil d'état et renvoyé à la section compétente; cette section, sur le travail préparatoire de son rapporteur, le discute et le soumet à une première élaboration, après laquelle il subit l'examen de toutes les sections réunies en assemblée générale. Chacun des membres de la section compétente, puis chacun des autres membres du conseil d'état s'est à l'avance préparé à cette élaboration commune par des études approfondies, faites dans le calme et le silence du cabinet; le projet est ensuite adressé au corps législatif et renvoyé à une commission; sur le rapport de cette commission, il est enfin discuté en séance publique.

Si le projet est adopté, il est livré à l'appréciation du Sénat, qui vérifie s'il ne contient rien de contraire à la Constitution.

C'est seulement après toutes ces épreuves successives qu'il est soumis à la sanction de l'Empereur.

On voit quelles garanties de bonne confection nos lois présentent; il serait donc téméraire, sous un pareil régime, de nous permettre, sur la matière que nous étudions, autre chose que quelques données, dont le seul objet est

de prouver qu'il est non seulement possible, mais même facile de réaliser les opérations cadastrales telles que nous les comprenons, de manière à assurer tous les avantages annoncés et promis en 1811 par l'administration publique.

Voici quelles sont ces données :

1. Il sera fait un nouveau cadastre avec délimitation et bornage des propriétés foncières (1).

2. Dans chaque département, un jury nommé par le préfet, et dont feront partie un ingénieur des ponts-et-chaussées ou un officier du génie militaire et un professeur de mathématiques, examinera les candidats qui se présenteront pour exécuter les opérations, et leur délivrera, s'il y a lieu, un certificat d'aptitude (2).

3. Un syndicat dont les membres seront aussi nommés par le préfet, dans chaque commune à cadastrer, et choisis parmi les propriétaires possédant des immeubles ruraux dans la commune, surveillera les opérations ; le nombre en sera fixé par le préfet (3), qui aura le droit

(1) La loi, par une disposition particulière qui trouverait ici sa place, pourrait déclarer que le préfet, par un arrêté spécial, après une délibération du conseil municipal, pourra excepter de l'obligation du nouveau cadastre parcellaire l'enceinte des villes (en y comprenant ou sans y comprendre les faubourgs) et même les communes agglomérées d'une population considérable ; dans les unes, il existe des plans d'alignement qui y suppléent jusqu'à un certain point ; dans d'autres, les propriétés sont séparées les unes des autres par des constructions ou d'autres signes immuables qui ne permettent pas de changement dans les limites sans le consentement des voisins. Dans ce cas, le régime de la conservation n'aurait, pour ces villes et communes, d'application que par rapport aux livres cadastraux ; les plans resteraient ce qu'ils sont à présent.

(2) Une instruction précisera les matières sur lesquelles les candidats seront interrogés, et le degré de connaissances dont ils devront faire preuve pour obtenir le certificat d'aptitude ; ils pourront mettre sous les yeux du jury, qui y aura tel égard que de raison, les procès-verbaux d'arpentage, plans et toutes autres opérations de quelque importance qu'ils auront antérieurement exécutées.

(3) Le nombre devra varier suivant l'importance de la commune et l'étendue de son territoire.

de dissoudre ce syndicat, d'en révoquer les membres et de le reconstituer; ils ne pourront délibérer qu'autant que la majorité en exercice sera réunie; le maire en fera partie de droit et en aura la présidence (1).

Le syndicat présentera, parmi les géomètres qui auront obtenu un certificat d'aptitude, celui qu'il croira devoir être de préférence chargé des opérations cadastrales de la commune (2).

Il arrêtera provisoirement aveo ce géomètre toutes les conditions particulières, notamment le prix des travaux, l'époque où ils devront commencer, et celle où ils devront être terminés (3). Le traité qui contiendra ces con-

(1) Ces propriétaires auront intérêt à ce que les opérations soient exécutées convenablement et aux conditions les moins onéreuses.

(2) Il nous semble convenable que les propriétaires, qui supporteront tous les frais de l'opération, soient, au moins par une indication faite par le syndicat, appelés à concourir au choix du géomètre qui en sera chargé. Du reste le choix du préfet sera libre, et pourra porter sur tel autre géomètre qui lui paraitra plus apte à cette opération, et qui se soumettra à toutes les conditions définitivement arrêtées par ce magistrat.

Ces propriétaires auront d'ailleurs intérêt à indiquer un géomètre honnête, intelligent, actif, conciliant, jouissant de la confiance des habitants et réunissant toutes les autres conditions pour bien opérer; un arpenteur de la localité, habitué, comme ils le sont presque tous, à ces sortes de travaux, connaissant et ayant souvent appliqué les titres d'un graud nombre de propriétaires, possédant les minutes des plans et arpentages de ses prédécesseurs, et sachant où reposent tous les autres documents plus ou moins utiles, serait plus qu'un étranger apte à cette opération; il l'exécuterait mieux, plus promptement et à moindres frais; il en serait de même des géomètres qui ont été employés à la confection du cadastre actuel, et qui, pour la plupart, ont repris ou formé des cabinets d'arpenteurs particuliers.

Enfin les conducteurs des ponts-et-chaussées et les agents-voyers cantonnaux, dans le cas où leur administration leur accorderait des dispenses temporaires de service, comme il en a été accordé pour l'exécution des travaux des chemins de fer, pourraient aussi être chargés des opérations cadastrales.

(3) Les propriétaires sur lesquels portera le choix du préfet pour former le syndicat seront, on ne peut en douter, des hommes considérés, ayant l'habitude des affaires, connaissant bien les difficultés que les

ditions sera signé par la majorité des membres du syndicat et par le géomètre. Il n'aura effet qu'autant qu'il aura été approuvé par le préfet, et qu'il contiendra l'obligation, de la part du géomètre, de se conformer strictement à tous règlements, instructions, et circulaires de l'administration (1).

Le préfet apportera à ce traité telles modifications qu'il jugera convenables; elles devront être acceptées par le géomètre avant sa nomination.

Cette nomination appartiendra au préfet.

A défaut par le syndicat de procéder à l'indication du géomètre et de soumettre au préfet dans le délai par lui fixé le traité sus-énoncé, ce magistrat désignera d'office le géomètre, et déterminera le prix et les autres conditions de l'entreprise.

4. Le géomètre, après avoir accepté toutes ces conditions, recevra du préfet une commission spéciale pour la commune qu'il sera chargé de cadastrer; avant d'opérer, il prêtera devant le tribunal civil de l'arrondissement

opérations cadastrales pourront préexécuter dans la commune; ces propriétaires, par ces motifs, seront aptes à débattre et à fixer le prix des travaux : ils pourront aussi déterminer quelle devra être la durée de ces travaux et imposer telles conditions particulières qui seront jugées utiles dans la localité. Le prix des travaux nous semble devoir être fixé, pour chaque commune, entre le syndicat et le géomètre, suivant que les propriétés y sont plus ou moins morcelées, suivant que le sol y est plus ou moins accidenté, suivant qu'il existe un plus ou moins grand nombre d'arpentages contradictoires ou autres documents susceptibles de faciliter ou d'abréger l'opération, suivant le nombre plus ou moins considérable des propriétaires des biens-fonds, suivant que la propriété est plus ou moins bien constatée par des titres, suivant que l'on pressentira plus ou moins de difficultés, plus ou moins de contestations, plus ou moins de dispositions à la conciliation de la part des habitants.

(1) C'est le seul moyen d'obtenir de l'uniformité et de l'homogénéité dans les opérations qui auront lieu dans toutes les parties de l'Empire.

serment de remplir sa mission avec impartialité et exactitude (1).

5. Un réglement déterminera les procédés et formalités pour la reconnaissance des limites et du bornage du territoire de la commune, ainsi que pour la fixation des points de repère, et la pose des signes marquant ces points de repère (2).

6. Le géomètre procédera à la délimitation et au bornage de toutes les propriétés en présence des parties intéressées; à cet effet, il se livrera à toute opération d'arpentage préalable qui pourra être utile et à l'application de tous titres et documents (3), pour éclairer les parties sur leurs droits et sur l'étendue, la figure et les limites de leurs propriétés.

(1) Il y aura à examiner la grave question de savoir quel sera l'effet du procès-verbal et des divers actes rédigés par le géomètre; il nous semble que, étant revêtu par sa commission et par le serment qu'il aura prêté d'un caractère public, ses actes devraient avoir l'effet des actes authentiques, et par suite faire foi jusqu'à inscription de faux.

Du reste, lorsque ses opérations seront entièrement terminées, il remettra dans un dépôt public que la loi désignera les procès verbaux, les actes y annexés et tous autres actes par lui rédigés relativement au cadastre. Ce dépôt pourra avoir lieu aux archives de la commune, et au bureau de la conservation cadastrale; dans ce cas la loi prescrira la rédaction des actes en deux originaux, ou bien il sera fait une copie dûment certifiée du seul original.

Il en sera de même à l'égard des plans et livres cadastraux dont le nombre en original et copie, et le lieu où ils seront déposés seront aussi déterminés par la loi.

(2) Le réglement indiquera les procédés techniques pour le recolement des procès-verbaux de délimitation des territoires qui ont été dressés lors de la confection du cadastre actuel; cette délimitation a, en général, été bien exécutée; il suffira de procéder, en présence et avec le concours de l'autorité municipale des communes intéressées, à la constatation de ces limites et des bornes; peut-être aussi y aura-t-il lieu de poser de nouvelles bornes; la matière, la forme et la dimension de ces bornes et des signes servant de points de repère, seront déterminées par le préfet.

(3) L'opération de délimitation et de bornage sera en réalité la même que celle qui est exécutée habituellement partout en France, sous le nom *d'arpentage et bornage contradictoires*, à la requête des propriétaires, dans

7. A cet effet, après s'être concerté avec l'autorité municipale, il fixera l'ordre de ses travaux; il convoquera tous les intéressés, et fera en sorte, sous sa responsabilité personnelle en cas de négligence ou faute grave, que la convocation atteigne toutes les personnes dont le concours sera nécessaire pour la validité de l'opération; il vérifiera leurs qualités et la régularité des procurations; il recevra, sur récépissé, en communication, tous titres, pièces et documents.

8. Il fera aux parties toute proposition pour la fixation et le redressement des lignes séparatives, et fera tous ses efforts pour la conciliation en cas de désaccord sur la délimitation.

9. Lorsque les parties seront d'accord sur les limites, il fixera ces limites par des bornes dont la matière et les

leur unique intérêt personnel; elle devra donc nécessairement avoir lieu d'après les mêmes procédés; seulement elle n'aura pas les défauts et ne sera pas entravée par les obstacles qui ont été signalés plus haut. Le géomètre puisera, pour éclairer les parties sur leurs droits, d'utiles renseignements dans les arpentages antérieurs, dans les plans anciens, dans les titres translatifs de propriété et dans les baux qui seront produits.

Pour éviter toute complication dans l'opération, et sous la garantie de la vérification et de la réception auxquelles seront soumis les travaux et les actes du géomètre, il remplira partie des fonctions des commissaires au bornage de certains états de l'Allemagne et de celles confiées aux prud'hommes dans le canton de Genève.

Ces commissaires au bornage et prud'hommes seraient en France des rouages inutiles qui retarderaient l'opération et la surchargeraient de formalités frustratoires; les arpenteurs particuliers, bien que leur position soit souvent fausse, et qu'ils ne puissent inspirer la même confiance que le géomètre du cadastre, commissionné et assermenté, ont cumulé jusqu'à présent cette double fonction dans les opérations d'arpentage et de bornage contradictoires dont ils ont été chargés par les propriétaires; et ces opérations auraient eu bien plus souvent un plein succès si les difficultés qu'ils rencontrent à chaque pas avaient été aplanies par les dispositions légales que nous indiquons; d'ailleurs les principales fonctions des prud'hommes de Genève pourront être remplies par le juge de paix, ce qui dispensera d'instituer une magistrature spéciale et temporaire.

dimensions seront déterminées par le préfet sur la proposition du syndicat (1); ces bornes seront mises immédiatement à la disposition du géomètre sur les lieux, par les intéressés; si elles ne sont pas préparées à l'avance, le géomètre se les procurera à leurs frais (2).

Il constatera ensuite exactement la contenance de chaque parcelle; il constatera également le lieu où chaque borne sera plantée, de manière que, en cas d'enlèvement ou de déplacement, il soit possible de la replacer avec précision (3).

10. Il dressera procès-verbal sommaire de son opération et des conventions des parties; il y insérera tout croquis ou plan partiel nécessaire pour en faciliter l'intelligence; ce procès-verbal sera signé par les parties (4). Il sera responsable de la régularité et de la validité des opérations et du procès-verbal (5).

(1) Les bornes qui indiqueront les limites des propriétés devront être durables et visibles; le syndicat et le préfet devront, par cette raison, déterminer leurs dimensions; mais cette fixation ne devra être qu'approximative; peu importe du reste qu'elles soient ou non taillées et uniformes, il ne faut pas à ce sujet augmenter inutilement la dépense des intéressés.

(2) L'opération ne peut être entravée par la négligence des intéressés. Le géomètre aura soin d'avoir toujours à sa disposition un certain nombre de bornes; il se fera rembourser par les intéressés, sur la justification des déboursés, le prix de celles qu'il aura fournies pour eux. Le réglement contiendra des dispositions sur ce point pour sauvegarder tous les intérêts, et pour que l'opération ne soit pas retardée.

(3) Le réglement déterminera les précautions que le géomètre devra prendre pour que le lieu que chaque borne doit occuper puisse être retrouvé avec précision, en cas d'enlèvement ou de déplacement; ainsi, le procès-verbal et le plan parcellaire pourront indiquer la distance d'une borne au point de repère le plus rapproché, et à d'autres bornes voisines...

(4) Dans le cas où la loi ne donnerait au procès-verbal du géomètre que le caractère d'un acte sous-seing-privé, il serait essentiel d'ajouter ici que ce procès-verbal serait fait en un seul original par dérogation expresse à l'article 1325 du code Napoléon.

(5) Le géomètre étant seul chargé de la rédaction du procès-verbal, de la direction et de l'exécution des opérations, il est tout naturel qu'il soit

11. Dans la forme qui sera déterminée par un réglement il énoncera sur un registre spécial, pour chaque parcelle, les actes de mutation ou de bail qui s'y appliquent, autant qu'il pourra en avoir connaissance; il énoncera également sur ce registre, dans des colonnes disposées à cet effet, les prix de vente et de location de ces parcelles (1).

12. S'il ne peut concilier les intéressés, ou si un ou plusieurs d'entre eux ne comparaissent pas, il indiquera sommairement dans le procès-verbal la cause du défaut de délimitation, et renverra les parties devant le juge de paix du canton (2).

responsable des irrégularités et des erreurs, soit de l'opération, soit du procès-verbal, toutes les fois que ces irrégularités et ces erreurs proviendront de sa négligence et de sa faute.

(1) Ce registre fournira des documents précieux dans tous les cas où la valeur et le produit net d'un immeuble doivent être appréciés; il pourra être établi dans une forme telle qu'il puisse être continué par les employés de la conservation du cadastre. Les documents seront puisés dans des actes qui passeront sous les yeux du géomètre ou des employés de la conservation, et ne nécessiteront par conséquent aucune recherche, aucun travail; on pourrait même charger, par une disposition de la loi, le géomètre d'indiquer, sauf à y avoir tel égard que de raison, son opinion personnelle sur la valeur et le produit net de chaque parcelle; son séjour dans la commune et la comparaison qu'il peut faire de toutes les terres du territoire, ainsi que des récoltes dont elles sont couvertes, lui fourniront tous les moyens propres à fixer exactement cette valeur et ce produit.

Nous ne nous dissimulons pas toutes les objections que, en égard à nos usages, on ne manquera pas de faire contre cette disposition qui sera qualifiée peut-être d'inquisitoriale et qui, dira-t-on, surchargerait le géomètre d'un immense travail; s'il devait en être ainsi, ce que nous ne pensons pas, nous n'hésiterions pas à la supprimer; et l'opération cadastrale proprement dite n'en serait ni moins régulière, ni moins complète; seulement on perdrait un des éléments d'appréciation des propriétés, et de leur revenu; au surplus l'objection tirée de ce que, par cette disposition, le public serait initié aux conventions privées, peut également être faite contre la loi sur la transcription qui est en vigueur depuis près de deux ans.

(2) D'après nos prévisions motivées sur la manière dont les choses se sont passées jusqu'à présent partout où la délimitation et le bornage contradictoires ont été faits, ce recours au juge de paix devra avoir lieu très

13. Dans ce cas il se retirera immédiatement auprès de ce magistrat, et le requerra de fixer, par une ordonnance, les jour et heure où il se rendra, assisté de son greffier, sur le terrain désigné dans cette ordonnance, pour déterminer provisoirement, en vue des opérations cadastrales seulement, les limites contestées. Le géomètre convoquera de nouveau à cette réunion tous les intéressés qui auront comparu à la première, et il fera délivrer à sa propre requête des sommations, par le ministère d'huissier, à ceux qui n'auront pas comparu sur la première convocation (1).

14. Sur les lieux, le juge de paix, en présence du géomètre, fera d'abord une nouvelle tentative de conciliation; si elle est infructueuse, il entendra les parties présentes ou leurs mandataires, et après avoir pris l'avis du géo-

rarement. Le plus souvent l'opération sera complétement exécutée sans qu'il ait lieu une seule fois ; il n'y a donc pas à craindre que le géomètre perde un temps considérable en allées et venues. Il en sera de même du juge de paix, qui d'ailleurs pourra être remplacé par ses suppléants.

Un seul moyen au surplus parerait à l'inconvénient, s'il pouvait exister, qui résulterait soit de la distance qui se trouverait entre le domicile du juge de paix et la commune à cadastrer, soit du nombre de contestations élevées lors de la délimitation, ce serait de donner au préfet, par une disposition spéciale de la loi, le droit de désigner dans ces deux cas une personne éclairée, jouissant de la considération publique, et ayant une résidence plus rapprochée, pour, sous le titre de prud'homme, remplir les fonctions attribuées au juge de paix à l'occasion du cadastre. Ce prud'homme prêterait serment avant d'entrer en fonctions ; il pourrait choisir un greffier spécial qui prêterait serment dans ses mains.

(1) Les intéressés qui auront comparu sur la première convocation n'auront aucun motif pour ne pas comparaître sur la seconde; et s'ils ne comparaissaient pas, bien que dûment prévenus, ils seraient dans la même position que ceux qui n'auraient comparu ni la première fois sur la lettre de convocation, ni la seconde fois sur la sommation; en effet il est possible que ces derniers n'aient pas été personnellement atteints par la lettre de convocation; c'est par ce motif qu'il leur sera délivré une sommation; la même supposition ne peut être faite à l'égard des autres, puisqu'ils se seront présentés une première fois sur une semblable lettre.

mètre, après examen des titres et documents produits, il rendra soit sur le terrain immédiatement, soit tel jour qu'il indiquera, au lieu ordinaire de ses audiences, un jugement par lequel il fixera les limites qui devront être prises pour base de l'opération, et il statuera sur le sort des dépens qui comprendront les exploits d'huissier et autres déboursés (1).

Le juge dressera en termes concis procès-verbal de ce

(1) Ce moyen nous a paru le seul praticable pour tout concilier : les intéressés conservent leurs droits intacts, et ils peuvent les faire valoir comme avant le jugement ; il n'est apporté aucune modification à l'ordre des juridictions, non plus qu'aux lois civiles et de procédure et aux doctrines consacrées par la jurisprudence ; d'un autre côté, l'opération n'est pas indéfiniment retardée et suspendue comme elle l'aurait été s'il avait fallu attendre une décision définitive qui aurait pu n'intervenir qu'après plusieurs années. Comprendre dans une seule masse toutes les parcelles litigieuses, comme si elles ne formaient qu'une seule parcelle, ainsi que cela se pratique dans divers Etats de l'Allemagne, c'eut été pousser pour ainsi dire les intéressés à une contestation judiciaire, puisqu'ils n'auraient eu aucun autre moyen d'en finir, à défaut de conciliation. D'ailleurs le débat sur les limites, lors même qu'il n'a lieu qu'à l'égard d'une seule parcelle, s'étend souvent sur un très grand nombre d'autres parcelles dont le sort, quant à la fixation des limites, dépend de la décision qui sera rendue sur l'étendue de la parcelle litigieuse : notre proposition évite tous ces inconvénients ; elle a en outre l'avantage d'offrir aux parties un moyen de faire cesser leur différend sans procès et sans conciliation. Le jugement du juge de paix en effet, bien que purement provisoire, sera rendu après visite des lieux, sur le vu et l'application des titres produits, après que ce magistrat se sera éclairé par l'avis du géomètre : certes il est impossible de réunir plus de lumières pour découvrir la vérité et rendre bonne justice ; ce sera donc le plus souvent une bonne fortune pour les parties que cette espèce de consultation donnée sans frais par un magistrat entouré de tous les moyens de bien apprécier le droit de chacun ; ce sera un conseil salutaire d'une haute valeur que le plus souvent elles n'hésiteront pas à suivre. Quant aux dépens qui ne consisteront que dans le chargement des lettres de la seconde convocation, le coût des sommations, le transport du greffier et du magistrat, s'il y a lieu, ce qui sera très rare, et le coût de la minute du jugement, le juge de paix en fixera le sort suivant les circonstances ; il considérera aussi qu'en certain cas une répartition des frais, en ménageant les susceptibilités, tarit la source des procès et est, sous ce rapport, avantageuse à toutes les parties.

qui se sera passé ; dans le cas où l'affaire, pour la prononciation du jugement, serait renvoyée à un autre jour, il indiquera ce jour sur son procès-verbal et le fera connaître aux parties présentes avant de quitter les lieux (1).

Le jugement rendu et rédigé en la forme ordinaire sera en outre littéralement inscrit sur le procès-verbal et signé par le juge de paix et le greffier (2).

Ce jugement ne sera pas susceptible d'appel ; mais il ne portera aucun préjudice aux droits des intéressés ; ces droits resteront entiers pendant un délai que la loi déterminera et qui sera au moins d'une année (3).

(1) Le juge de paix, après avoir vu les lieux, pourra avoir besoin d'examiner les titres et plans et de les rapprocher les uns des autres dans le silence du cabinet; pour cela un délai lui sera nécessaire avant de rédiger et prononcer son jugement: ce délai toutefois devra être très court et pourra être fixé par la loi. Le juge de paix pourra être aidé dans son examen par le géomètre qu'il appellera à cet effet auprès de lui, et qui se sera déjà livré lui-même à un minutieux examen de toutes les pièces produites; en pareil cas les tribunaux ordonnent que les lieux soient visités par un expert arpenteur qui dresse le plan des parcelles litigieuses, fait l'application des titres, et donne son avis, le tout dans un volumineux procès-verbal déposé au greffe, expédié et signifié à grands frais: et presque toujours le jugement est conforme à cet avis. Il en pourra être de même ici, mais tous les frais seront épargnés ; le magistrat qui aura vu les lieux sera mieux disposé et plus éclairé personnellement pour bien apprécier ce même avis ; enfin le géomètre assermenté méritera tout au moins autant de confiance que l'expert arpenteur qui serait nommé par le tribunal de première instance.

(2) Par là on évitera la levée et toute signification du jugement ; le géomètre, si le jugement est trop long pour que la copie en soit faite immédiatement sur les lieux, ou bien si le jugement est rendu un autre jour au lieu ordinaire des audiences, se transportera au chef-lieu du canton pour en faire copie sur son procès-verbal ; cette copie, dont l'exactitude sera certifiée par la signature du juge de paix et de son greffier, sera constamment, comme le procès-verbal lui-même, dans les mains du géomètre qui devra en donner communication à tout intéressé.

(3) Le jugement laissant intacts les droits des intéressés, et ces droits pouvant être exercés en justice de même que s'il n'existait pas, l'appel serait sans objet ; cet appel d'ailleurs ne pourrait se concilier avec l'ensemble des mesures proposées.

15. La partie qui se croira lésée par le jugement pourra, dans ce délai, exercer son action devant les juges compétents; et, dans le cas où il serait décidé en dernier ressort que les limites fixées provisoirement par le juge de paix ne doivent pas être maintenues, les nouvelles figures des parcelles litigieuses seraient portées sur le plan parcellaire et sur les registres cadastraux de la même manière que s'il s'agissait d'un changement survenu après la confection du cadastre (1).

16. Si le jugement du juge de paix ne maintient pas l'état de jouissance existant au moment où il est rendu, le géomètre, avant de passer outre, indiquera sur son procès-verbal, et, par un croquis ou plan partiel porté sur le même procès-verbal, la contenance et la figure des parcelles litigieuses conformément à cet état de jouissance; il indiquera également ces contenance et figure, sur le terrain, par des piquets. Les parties continueront pendant un an ou tel autre délai qui aura été fixé par la loi, à partir du jugement, à jouir de leurs parcelles respectives suivant ces limites (2).

(1) Le géomètre, sauf la mesure conservatoire qui sera indiquée dans le numéro suivant, aussitôt après la décision du juge de paix, s'y conformera ponctuellement dans la continuation de son opération qui aura lieu immédiatement; ainsi l'opération ne sera ni retardée, ni entravée: elle pourra même, sans aucun inconvénient, être complètement terminée sans dommage pour personne, et sans que le plan parcellaire ou les livres cadastraux portent la moindre trace du litige qui, s'il a lieu, pourra durer aussi longtemps que le cours de la justice l'exigera.

Aussitôt qu'une décision en dernier ressort interviendra, on fera sur le plan et sur les livres les changements nécessaires pour les mettre d'accord avec cette décision, d'après les procédés qui seront prescrits pour la conservation du cadastre. Ce cas sera exactement le même que si une convention nouvelle était intervenue entre les parties le jour de la décision en dernier ressort et avait contenu littéralement les dispositions du jugement.

(2) Par respect pour le droit de propriété et pour le droit de possession qui, jusqu'à preuve contraire, sert de base au droit de propriété, le jugement du juge de paix n'aura même pas pour effet de changer

Le géomètre, reprenant l'opération cadastrale, considérera, pour cette opération, les limites fixées par le jugement, comme si elles étaient définitives; il plantera les bornes et portera dans son procès-verbal et sur le plan parcellaire les contenances et les figures des parcelles conformément à ce jugement.

Si, avant l'expiration de l'année ou autre délai fixé par la loi, à partir du jugement, aucune action judiciaire n'est intentée, le jugement aura, le jour de l'expiration de ce délai, entre les parties l'effet d'une décision en dernier ressort sur le possessoire (1).

l'état préexistant de la possession; cet état sera intégralement et religieusement maintenu entre les parties; aussi pour empêcher la confusion entre les nouvelles limites fixées par le juge de paix et celles qui existeront d'après l'état de possession, ces dernières seront marquées sur le terrain par des piquets qui ne pourront jamais se confondre avec les bornes de la délimitation cadastrale; la contenance et la figure des parcelles, d'après ce même état de possession, seront constatées; un croquis ou plan partiel en sera dressé et sera inséré au procès-verbal même; toutes les précautions seront donc prises pour conserver la preuve de la possession contraire au jugement provisoire.

Mais une fois ces précautions prises, le géomètre, dans son opération, exécutera immédiatement le jugement provisoire, et sous ce rapport le jugement produira effet par provision; par là on évitera sur le plan et dans les livres cadastraux les difficultés et la confusion qui résulteraient nécessairement de ce que le même terrain y serait porté sous deux figures, et avec des contenances différentes. Les bornes employées par le géomètre pour la délimitation cadastrale seront en général en pierre; celles qui serviront à indiquer l'état de la possession consisteront toujours dans des piquets en bois; la confusion entre les unes et les autres sera donc impossible. D'ailleurs dans le cas où, dans certaines localités, les bornes cadastrales seraient aussi en bois, le géomètre aurait soin de les distinguer des autres par leur forme et leur dimension.

(1) La partie qui se croira lésée par le jugement aura un an, et peut-être un délai plus long, si telle est la disposition de la loi, pour porter la contestation devant le tribunal compétent; si elle ne le fait pas, il y aura tout au moins négligence de sa part; elle ne pourra se plaindre alors qu'on fasse produire au jugement non pas un effet complet, mais seu-

17. Le jugement du juge de paix ne sera pas signifié ; mais l'expédition en sera délivrée aux intéressés sur leur réquisition, et à leurs frais; le géomètre sera tenu de leur communiquer, sans déplacement, la partie de son procès-verbal sur laquelle la copie littérale du jugement aura été inscrite (1).

18. l'action pétitoire pourra, après l'expiration de l'année à partir du jugement ou après tel autre délai que la loi aura fixé, être formée pendant dix ou vingt ans, suivant que le demandeur sera domicilié dans le ressort ou hors du ressort de la Cour Impériale dans l'étendue de laquelle l'immeuble sera situé : après ce délai, la prescription portée aux articles 2265 et 2266 du code Napoléon sera acquise au profit de celui qui aura possédé légalement pendant cet intervalle conformément au jugement (2).

lement l'effet d'un jugement sur le possessoire, en laissant toujours intacte l'action pétitoire. Certes il n'est pas possible de porter plus loin le respect des principes sur lesquels est établi en France le droit de propriété, et de mieux sauvegarder ce droit. Pendant la première année, le seul effet du jugement sera d'obliger la partie à laquelle il sera défavorable, à prendre l'initiative et à intenter l'action judiciaire ; mais après ce premier pas, cette partie se présentera devant la justice avec tout l'avantage qui résultera pour elle du fait de sa possession.

(1) Si une ou plusieurs des parties tiennent à avoir dans les mains le jugement du juge de paix, on ne peut leur en interdire la faculté, mais ce doit être à leurs frais ; il peut suffire en général de prendre communication du jugement sur le procès-verbal du géomètre ; il ne devra pas du reste s'opposer à ce qu'on en prenne des extraits et même une copie entière ; par là tous les intéressés pourront, sans aucun frais, avoir, lorsqu'ils le désireront, pleine connaissance de ce jugement.

(2) Lorsqu'une partie qui se croira lésée par le jugement, aura laissé passer le délai qui sera au moins d'une année entière sans exercer le droit qu'elle aura d'en demander la réformation par une action judiciaire, on pourra avec raison présumer qu'elle est décidée à l'exécuter; lorsqu'ensuite elle aura encore gardé le silence, après que l'exécution effective du jugement aura eu lieu à l'expiration de ce délai on sera bien plus fondé à en tirer la même conséquence ; mais cette présomption se convertira

19. Tout intéressé qui prouvera que par négligence du géomètre ou toute autre cause, il n'a été convoqué et n'a comparu à aucune des réunions sus-énoncées, pourra, pendant le même délai de dix ou vingt ans, exercer ses droits comme si l'opération et le jugement n'existaient pas, sauf tout recours en dommages-intérêts contre le géomètre ou contre tout autre par la faute ou par le fait duquel cet intéressé n'aurait pas été convoqué (1).

20. Tout fermier ou détenteur, à quelque titre que ce soit, sera tenu, sous peine d'une amende qui sera fixée par la loi, et de tous dommages-intérêts, de désigner exactement les nom, prénoms, profession et domicile des propriétaires, co-propriétaires, usufruitiers ou usagers des immeubles dont il est en jouissance.

La même obligation, sous les mêmes peine et dommages-intérêts, est imposée à tout co-propriétaire par indivis, à l'égard de ses co-propriétaires, et à tout nu-propriétaire à l'égard des usufruitiers et usagers, et réciproquement (2).

en une certitude complète si cette partie persiste dans le même silence pendant dix ou vingt ans après qu'elle se sera laissé déposséder du terrain litigieux.

D'un autre côté on pourrait, jusqu'à un certain point, assimiler le jugement du juge de paix à l'acte par lequel une personne qui n'a aucun droit sur un immeuble en transfère la propriété à une autre personne à l'insu du véritable propriétaire; la même prescription peut donc être appliquée.

Enfin il est d'ordre public que les plans et livres cadastraux soient, autant et le plus tôt qu'il est possible, conformes à la réalité, et que celui qu'ils indiquent comme propriétaire le soit réellement.

(1) Cette disposition, dont l'application sera rare, a pour objet d'empêcher l'effet de toute manœuvre frauduleuse et de toute négligence ou erreur volontaire ou involontaire; elle maintient dans toute sa force ce principe de droit et d'équité : *res inter alios acta aut judicata, nocere non potest.* Elle fournit d'ailleurs le moyen de faire retomber le poids et la peine de la négligence ou de la fraude sur celui qui l'aura commise.

(2) Cette disposition a pour objet de faciliter l'opération et d'assurer sa régularité; elle brisera l'obstacle par lequel des cultivateurs, qui ont cessé d'être propriétaires d'immeubles ruraux par eux exploités, cachant,

A cet effet, le géomètre fera au fermier ou autre détenteur, et au co-propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier ou usager qu'il connaîtra, une réquisition écrite de lui donner par écrit cette désignation ; la réponse de la personne requise sera écrite par elle, et si elle s'y refuse, ou ne sait le faire, par le géomètre au bas de la réquisition (1).

L'inexactitude de cette déclaration ou le refus de la faire sera constaté de la même manière par le géomètre ; à sa requête, le contrevenant sera poursuivi devant le juge de paix de son canton, et condamné à une amende qui sera fixée par la loi, et à fournir au géomètre la désignation prescrite, dans les trois jours de la signification du jugement, à moins qu'il ne prouve

par amour propre, la vente qu'ils en ont faite en les prenant à bail de leurs acquéreurs, entravent souvent les opérations de bornage contradictoire : d'autres, par un silence obstiné ou par une fausse déclaration, se font un malin plaisir d'y apporter les mêmes entraves, et font souvent perdre aux arpenteurs beaucoup de temps en vaines démarches qu'un seul mot aurait épargnées.

Les détenteurs, fermiers ou autres, n'ignorent jamais au nom de qui ils exploitent une propriété rurale; et ils ont, dans tous les cas, plus de moyens que personne pour s'en enquérir et s'en assurer : il en est de même du co-propriétaire par indivis à l'égard de ses co-propriétaires, du nu-propriétaire à l'égard des usufruitiers et usagers, et de ces derniers à l'égard du nu-propriétaire.

Cette disposition, au surplus, n'est que l'application de la règle de droit et de morale qui prescrit d'être utile à autrui toutes les fois qu'on le peut, sans en éprouver de dommage.

Enfin il s'agit bien réellement dans ce cas d'un service public ; et le principe consacré par l'acticle 475, n° 12 du Code pénal, qui inflige une peine en cas de refus de faire des travaux ou un service, ou bien de prêter un secours, dans certains cas y spécifiés, reçoit, lorsqu'il s'agit du cadastre, par analogie, une application rationnelle.

(1) Ce procédé bien simple permet de réunir sur une seule feuille de papier, dont le modèle sera donné dans les instructions, et qui sera imprimé, à l'exception des blancs à remplir, la preuve de la réquisition et de la réponse, et en outre la constatation de la contravention, lorsqu'il y aura contravention.

qu'il n'a pas réellement la qualité sur laquelle le géomètre a motivé sa réquisition, ou qu'il n'établisse qu'il a déclaré tout ce qui était à sa connaissance (1).

21. Les propriétaires, usufruitiers et usagers seront convoqués par lettres missives du géomètre qui seront remises, par le garde-champêtre, aux intéressés habitant la commune ; ceux-ci en donneront récépissé dûment daté et signé ; si celui à qui la lettre aura été adressée et remise ne sait signer ou refuse de le faire, le fait sera constaté par une attestation du maire. Il en sera de même si celui à qui la lettre aura été adressée est absent de son domicile (2).

Les forains seront convoqués également par lettres missives du géomètre ; elles seront chargées par lui à la poste, et le directeur lui donnera une attestation contenant la copie de la suscription de chaque lettre et la date du chargement.

Les récépissé et attestation seront annexés au procès-verbal, ainsi que les sommations qui seront faites en exécution du deuxième alinéa du nº 13.

Il y aura dans tous les cas un intervalle de trois jours au moins, outre un jour par trois myriamètres de distance, entre le lieu où l'opération devra être faite et le domicile

(1) Il pourra arriver qu'il y ait erreur de la part du géomètre dans la qualité qu'il aura attribuée à celui à qui il aura fait la réquisition ; il pourra aussi arriver, ce qui du reste sera fort rare, que, bien qu'ayant la qualité à lui attribuée, celui à qui la réquisition sera faite ne puisse fournir le renseignement demandé ; dans ces deux cas, évidemment, il n'y aura aucune faute de sa part, et il ne pourra intervenir aucune condamnation contre lui.

(2) Comme souvent ceux qui ont intérêt à l'opération habitent la commune, on évitera par ce moyen toute lenteur, tout retard dans l'opération. Si l'absence n'est que de quelques heures, le maire ne délivrera pas le certificat, et renverra le garde-champêtre au domicile de celui à qui la lettre sera adressée.

de celui qui sera le plus éloigné parmi tous ceux qui seront convoqués (1).

22. Les tuteurs et autres représentants légaux des incapables, les maires et autres représentants légaux ou délégués des communes et des établissements publics, seront appelés et devront, sous les conditions et les peines portées contre les non-comparants, se présenter aux réunions, comme s'ils

(1) Au moyen de ces précautions, tous les intéressés seront dûment informés des jour, heure et lieu de la réunion, et ils auront tout le temps, avant cette réunion, de rechercher leurs titres et de se faire représenter par un mandataire s'ils ne peuvent ou ne veulent s'y rendre en personne. Les pièces annexées au procès-verbal constateront en outre qu'ils auront été tous prévenus dans le délai légal.

Ce mode de convocation, sans autres frais que ceux du simple chargement des lettres, consistant en 40 centimes par chaque lettre adressée aux forains, qui seront toujours en fort petit nombre, nous semble le plus convenable pour le cas spécial où il importe que chaque intéressé ait une connaissance certaine et précise des jour, heure et lieu fixés pour la réunion relative à un nombre déterminé de parcelles à délimiter dans une partie du territoire. Cette forme est prescrite par la loi belge citée plus haut, pour appeler les intéressés devant le président du tribunal de première instance, à l'effet de procéder à la tentative de réglement d'ordre amiable qui doit toujours précéder le réglement judiciaire.

Elle nous a paru préférable à toute autre, parce qu'elle contient la preuve d'une interpellation, adressée à la personne même, et reçue à son domicile. Le géomètre, du reste, ne sera pas obligé de se transporter au bureau du directeur de la poste, il pourra remettre les lettres au facteur rural qui passe tous les jours dans la commune, et qui lui rapportera le lendemain le récépissé.

Ce récépissé même peut être considéré comme une excessive précaution que la loi nous semble pouvoir omettre sans inconvénient; le géomètre assermenté pouvant être cru sur sa déclaration consignée dans son procès verbal à l'égard de l'envoi des lettres chargées, et de la date de cet envoi.

C'est ce qui a lieu à l'égard des invitations à comparaître devant le juge de paix, que délivre le greffier aux termes de la loi du 3 Mai 1841.

Peut être même considérera t on comme suffisantes, bien que ce ne soit pas notre avis, les convocations faites aux riverains par voie de publication en la forme prescrite pour l'abornement des forêts et terrains militaires, et dans des cas analogues par une loi du 6 Décembre 1850, et par une autre loi du 26 Juillet 1856, spéciale pour le département de l'Ain.

étaient intéressés en leur nom personnel ; ils concourront valablement à toutes les conventions relatives à la fixation des limites.

Lorsque ces conventions auront le caractère d'une transaction, les tuteurs, maires, etc., devront requérir et faire en sorte qu'il soit pris, dans un délai qui sera fixé par la loi, par les conseils de famille, conseils municipaux, administratifs ou autres, chargés de l'administration ou de la surveillance des personnes ou des établissements qu'ils auront représentés, une délibération approbative ou improbative de ces conventions ; en outre lorsqu'il s'agira d'une commune ou autre établissement public, la délibération sera, dans un délai qui sera aussi fixé par la loi, soumise au préfet qui devra également par un arrêté donner ou refuser son approbation.

S'il y a approbation, les conventions auront leur plein et entier effet.

Si la délibération, prise dans le délai fixé par la loi, ou la décision préfectorale dans le cas où elle est nécessaire, est improbative, les conventions seront nulles et réputées non avenues ; il sera procédé comme si elles n'avaient pas existé ; et l'intéressé au nom duquel il y aura refus de conciliation sera considéré comme ayant donné ce refus dans le principe.

Dans le cas où la délibération improbative n'interviendrait qu'après le délai fixé par la loi, les conventions portant transaction sur la délimitation recevraient leur plein et entier effet à l'expiration de ce délai, sauf tout recours en dommages-intérêts de la part du mineur..... de la commune..... ou de l'établissement public contre la personne qui l'aura représenté (1).

(1) Cette personne aura dans ce cas à se reprocher d'avoir négligé de faire les diligences nécessaires pour que la délibération soit prise dans le délai fixé par la loi.

Nous avons par la combinaison de ces dispositions surmonté, du moins nous le pensons, toutes les difficultés que présente

23. Dans tous les cas, les lettres de convocation seront adressées et les sommations seront faites aux personnes auxquelles, d'après les lois et réglements, les exploits concernant les personnes et les établissements publics et particuliers doivent être délivrés.

24. Le prix des travaux, les déboursés pour port et chargement de lettres, pour sommations, pour frais de greffe, pour achat et transport de bornes, avancés par le géomètre, seront recouvrés de la même manière que les contributions directes.

Les frais de port, de sommations et de greffe seront, à la charge des parties qui y auront été condamnées; et ceux d'achat et transport de bornes seront supportés par

le concours des mineurs, des communes et des établissements publics aux opérations de délimitation contradictoire.

Il nous semble même que l'on pourrait sans inconvénient n'exiger ni délibération ni arrêté confirmatifs et se contenter du concours du représentant légal du mineur, de la commune ou de l'établissement public intéressé, lorsqu'il ne s'agira que d'une convention ayant pour objet la délimitation, quelqu'en soit le caractère.

En effet, loin d'éprouver du dommage, les incapables et les établissements publics ont plus d'intérêt que tout autre propriétaire à ce que leurs immeubles soient invariablement délimités; ils cesseront par là d'être victimes des empiétements auxquels ces immeubles sont plus exposés que les autres par la raison qu'ils ne peuvent de leur personne veiller à ce que ces empiétements n'ayent pas lieu.

Aussi les maires et les représentants des établissements publics font, plus souvent que tous autres, procéder, à grands frais, aux opérations d'arpentage et de bornage contradictoires, dont nous avons parlé; et ces opérations sont, en général, entachées des défauts et des irrégularités que nous avons signalés.

Il s'agira d'ailleurs presque toujours d'une concession portant sur une portion de terrain d'une modique étendue et d'une faible valeur; et cette concession aura pour effet d'éviter un procès dont les faux frais seuls sont toujours supérieurs à la valeur même du terrain litigieux.

A l'égard des mineurs et autres incapables, le coût seul de la délibération du conseil de famille excéderait presque toujours cette valeur.

Par les mêmes motifs, dans le même cas, la loi pourrait autoriser l'arbitrage à la seule condition que le compromis serait, avant son exécution, approuvé par le conseil de famille, à l'égard des mineurs. .. et par le préfet à l'égard des communes et des établissements publics.

les propriétaires des parcelles sur la ligne séparative desquelles les bornes auront été plantées.

Le prix des travaux et le port et chargement des lettres, sur le sort desquels il n'aura pas été statué par le juge de paix, seront répartis entre tous les propriétaires des biens-fonds de la commune de la manière suivante : les deux tiers de la somme totale seront divisés entre ces propriétaires dans la proportion de l'étendue des parcelles de chacun d'eux, et l'autre tiers sera divisé entre eux dans la proportion du nombre des parcelles (1).

25. Le géomètre, pendant la confection des travaux, sera soumis à la surveillance des membres du syndicat ; ces derniers transmettront au préfet les plaintes qui leur seront adressées ou celles qu'ils croiront devoir faire eux-mêmes, soit sur la conduite, soit sur les travaux du géomètre.

La même surveillance aura lieu de la part des inspecteurs spéciaux, qui examineront en outre tous les travaux dans le cours de leur exécution et en vérifieront l'exactitude (2).

26. Après la confection des travaux, des plans et des livres du cadastre, suivant qu'il sera prescrit par un réglement, le tout sera soumis à l'examen d'une commission

(1) Cette répartition nous semble juste et rationnelle; il est évident en effet que dix parcelles formant ensemble un hectare exigent un plus long travail qu'une seule parcelle qui seule a la même contenance ; d'un autre côté une petite parcelle exige moins de travail qu'une grande.

Il est juste d'ailleurs que la dépense soit tout entière supportée par les propriétaires, puisque l'opération leur profitera directement et immédiatement. Cette dépense sera moindre que celle à laquelle donnent lieu les arpentages et bornages prétendus contradictoires, très incomplets et très irréguliers, que quelques propriétaires ont fait exécuter ; l'opération que nous proposons leur sera bien autrement utile : de plus elle sera complète, régulière et authentique.

Quant au traitement de l'inspecteur, il sera à la charge de l'Etat comme celui de tous les fonctionnaires.

(2) Il y aura au moins un inspecteur par département, cet inspecteur pourra être choisi parmi les géomètres en chef actuels du cadastre; mais il n'aura ni bureau ni employés.

nommée par le préfet, et dont feront partie un ingénieur des ponts-et-chaussées ou un officier du génie militaire et un professeur de mathématiques. Cette commission donnera son avis sur la recevabilité des travaux, plans et livres cadastraux.

Le conseil de préfecture statuera sur la recevabilité de toutes les opérations cadastrales de chaque commune cadastrée, il prononcera en même temps, s'il y a lieu, la clôture de ces opérations (1).

Pendant le cours des opérations, le conseil de préfecture statuera également sur toutes les réclamations, et sur toutes les contestations concernant le géomètre ; il pourra, après avoir pris l'avis de l'inspecteur et du syndicat, prononcer la résolution du traité et la révocation du géomètre ; il statuera aussi sur les dommages-intérêts.

27. En cas de révocation du géomètre, ou de cessation de ses fonctions par toute autre cause, son remplacement aura lieu de la manière prescrite pour sa nomination.

28. La disposition de l'art. 456 du Code pénal sera appliquée à toute dégradation des signes de repère et des bornes même provisoires, à tout déplacement ou enlèvement de ces signes et bornes pendant et après l'exécution des travaux, et à toute voie de fait qui tendrait à troubler et à entraver les opérations. Cette disposition sera appliquée même lorsque la dégradation, le déplacement ou l'enlèvement auraient été l'œuvre des proprié-

(1) L'attribution à la justice administrative de toutes les contestations relatives à l'exécution des travaux du cadastre n'est que l'application du principe posé par la loi du 28 pluviose an VIII, et consacré par la jurisprudence. Voir les décisions du conseil d'État des 7 Août 1812 (Bérulle) 19 Octobre 1825 (Guérin-Dubourg) 29 Août 1831 (Anrdal), 28 Janvier 1841 (Andral), 20 Avril 1847, (Bergeron) même jour (Plattard), 9 Janvier 1849 (Molicart et Levasseur), 23 Novembre 1850 (Meynadier), 22 Novembre 1851 (Lauvernay) et 18 Décembre 1856 (Devarlez).

taires des parcelles auxquelles la borne servirait de limite (1).

29. L'arrêté du conseil de préfecture qui prononcera la clôture des opérations sera publié dans la forme ordinaire. Un mois après cette publication, tous les actes des notaires, huissiers et greffiers, toutes les déclarations faites sur les registres publics où seront énoncées des parcelles de la commune cadastrée, devront, sous peine d'amende, indiquer la section dans laquelle se trouvera placée chaque parcelle, et le numéro sous lequel elle sera désignée au plan divisionnaire (2).

30. Immédiatement après l'arrêté de clôture, la commune cadastrée sera soumise au régime de la conservation ; et dès lors tous les changements que les propriétés éprouveront dans leurs formes, dans leurs limites et leurs possesseurs, seront annuellement constatés sur les plans parcellaires et sur les registres cadastraux. Un réglement déterminera le mode de procéder (3).

31. Les opérations relatives aux nouvelles évaluations des revenus des propriétés immobilières pour la fixation et la péréquation de la contribution foncière n'auront lieu qu'après que celles prescrites ci-dessus auront été terminées dans tout l'empire.

(1) Il importe que les bornes ne puissent être changées sans que les plans constatent les changements et le lieu précis où elles seront replacées; s'il était libre aux propriétaires d'opérer les changements et les suppressions de bornes suivant qu'il leur plairait, la stabilité du bornage n'existerait pas.

(2) Cette disposition, qui existe presque partout ailleurs qu'en France, se trouvait dans le projet de loi de 1846; sa nécessité ne peut être contestée.

(3) C'est à l'administration qu'il appartient d'instituer les fonctionnaires qui seront chargés de la conservation cadastrale, de déterminer le lieu où les plans et livres cadastraux seront déposés, le nombre de copies qui devra en être fait, les formes de ces livres et plans, les procédés techniques des opérations des géomètres, etc.

TROISIEME SECTION.

Opportunité du moment actuel pour les opérations cadastrales.

Depuis bien longtemps, les esprits n'ont été, autant qu'ils le sont en ce moment, dégagés de toute préoccupation politique ; grâce à la haute sagesse du chef de l'Etat, la prospérité de l'Empire est portée à un point que l'on ne pouvait espérer de le voir atteindre.

Le calme le plus absolu, la confiance dans l'avenir, exercent partout une vivifiante influence et répandent l'aisance et le bien-être en secondant l'activité, le travail et l'industrie; la paix extérieure, garantie par la prépondérance de la France, répond à la tranquillité dont on jouit à l'intérieur.

Sous ce rapport, le moment actuel est assurément plus opportun qu'aucune autre époque pour l'exécution d'une œuvre aussi importante que le cadastre parcellaire avec délimitation.

Cette grande œuvre, qui suffirait pour immortaliser le prince à qui on la devra, était réservée au neveu, à l'héritier du héros qui l'avait conçue, il y a près de 60 ans, et qui en comprenait seul alors toute la portée.

On l'avait considérée jusqu'à ces derniers temps comme impossible et inexécutable; et pourtant d'heureux essais, partout couronnés d'un brillant succès, attestent non seulement qu'elle est possible, mais même que son exécution est très facile.

Après l'initiative prise par la France en 1808, plusieurs états voisins suivant la voie par elle indiquée et y apportant des améliorations successives, ont réalisé le but qu'elle avait fait entrevoir en 1811, et ont fondé sur ses véritables bases l'institution dont elle avait la première donné l'idée.

Profitant à notre tour de ces améliorations et d'une heureuse expérience, il nous appartient de donner à cette institution toute la perfection dont elle est susceptible et qu'elle n'a encore atteinte nulle part.

Les éléments qui la composent ont été l'objet de graves méditations, de dissertations savantes et approfondies ; elle a été présentée sous une foule d'aspects différents ; elle a exercé l'intelligence des meilleurs esprits, ainsi que l'imagination de quelques utopistes ; tous ces travaux ont leur mérite à divers degrés; ce sont autant de flambeaux qui ont dissipé l'obscurité. Enfin la lumière s'est faite, et il ne peut rester aucun doute sur la possibilité et même la facilité de l'exécution.

L'uniformité des mesures, si difficile à introduire dans les habitudes, surtout des habitants de la campagne, est à présent un fait accompli. Cette uniformité a pénétré partout ; elle a vaincu toutes les résistances ; elle facilitera singulièrement le travail du nouveau cadastre ; mais pour qu'elle soit irrévocablement établie, il faut que les propriétaires retrouvent dans un document légal, d'une rigoureuse précision, la conversion des contenances portées dans les anciens titres : le cadastre, expression traduite, mais fidèle, de l'étendue réelle de la propriété résultant de ces titres, pourra seul produire cet excellent résultat, et compléter, en reliant les titres nouveaux aux anciens, l'œuvre de la conversion, qui, jusque-là, restera imparfaite; cet acte solennel, auquel les propriétaires prendront nécessairement une part active, effacera jusqu'au souvenir des anciennes mesures, si fort

invétéré dans les esprits. La population est, à présent, assez familiarisée avec les mesures nouvelles pour que ce remplacement s'opère radicalement dans les rapports sociaux, comme la loi l'a prescrit depuis longtemps dans les actes publics et privés; il n'en eut peut-être pas été de même, il y a quelques années.

La loi du 23 Mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire attend et appelle le nouveau cadastre qui devra s'harmoniser avec elle; les principes posés par cette loi pour la transmission légale des droits immobiliers ont besoin, pour être bien assis, de ce complément. Il ne suffit pas que le propriétaire d'un immeuble soit légalement connu; il ne suffit pas que les restrictions apportées à la propriété de cet immeuble, soient aussi légalement notoires, il faut encore que sa consistance soit bien établie, bien assurée; il faut que cette consistance soit garantie contre toute atteinte clandestine, commise soit à l'insu du propriétaire, soit même de connivence avec lui au préjudice d'autrui; il faut que tous les immeubles soient bien distincts, qu'il soit facile de les reconnaître; que toute confusion, toute méprise, tout mécompte, toute erreur soient impossibles.

Tout cela ne peut s'obtenir avec certitude et précision qu'au moyen du cadastre avec délimitation.

Ainsi, la loi sur la transcription sera évidemment insuffisante tant que le cadastre ne lui viendra pas en aide.

La presse a récemment annoncé qu'un projet de code rural, élaboré par le sénat, devait être bientôt soumis à l'étude des autres pouvoirs législatifs; la loi sur le cadastre sera le véritable prolégomène de ce code attendu et promis depuis un demi-siècle.

Le perfectionnement et l'admirable précision auxquels on est parvenu dans la fabrication des instruments de ma-

thématiques, le degré généralement plus élevé d'instruction et d'habileté qu'ont acquis tous ceux qui se livrent à l'étude et à la pratique des sciences exactes, permettent d'obtenir dans les opérations de géométrie une exactitude et une précision dont on n'avait pas l'idée dans un temps encore peu éloigné de nous.

Les plans parcellaires, étant ainsi parfaitement exacts, s'adapteront parfaitement à la carte topographique de la France publiée par le dépôt de la guerre, et en formeront le complément.

Cette carte, commencée en 1818, paraît, d'après les prévisions de personnes compétentes, devoir être terminée en 1866 ; ce sera précisément l'époque où, suivant nous, les opérations cadastrales seront achevées, si elles sont immédiatement commencées. Nous pensons même qu'elles seront achevées beaucoup plus tôt.

Il est d'autant plus urgent de procéder à ces dernières opérations que le Ministre de la guerre a prescrit l'exécution d'une carte générale de France à l'échelle de 1 pour 320,000 : cette carte contiendra 32 feuilles de 3 mètres 50 centimètres sur 3 mètres 60 centimètres ; les voies de communication, les cours d'eau, les principales divisions de culture, prairies, etc., les chefs-lieux des communes y seront désignés ; le relief du terrain y sera fixé par des cotes de niveau en nombre suffisant ; 15 feuilles sont déjà publiées ; 9 feuilles sont en cours d'exécution, il en reste seulement 8 à exécuter.

On étudie en ce moment un projet de réduction géographique de cette grande carte pour la rendre portative.

Il semble naturel et convenable que les plans de minutieux détail qui constituent le cadastre parcellaire, ne restent pas en arrière et qu'ils s'exécutent simultanément et avec une semblable précision.

L'ensemble formera la carte de l'Empire français la plus parfaite qui puisse exister ; ce sera le plus admirable monument géodésique et topographique que l'on ait jamais vu : ce sera en même temps pour l'agriculture, pour le crédit foncier, pour tout ce qui tient à la propriété immobilière en un mot, un puissant élément de prospérité, d'autant plus précieux qu'il ne grèvera le budget de l'état, pour ainsi dire, d'aucune charge.

Lorsque le cadastre proprement dit sera terminé dans toutes les communes de l'Empire, il servira de base aux opérations relatives à la répartition de la contribution foncière, et en facilitera merveilleusement l'exécution : chaque parcelle, sa destination ou la nature de sa culture, le nom de son propriétaire, et les éléments d'appréciation de sa valeur réelle et de son revenu net étant alors bien déterminés et bien connus.

Ces opérations seront exécutées dans un court espace de temps, par application des excellentes dispositions du *Recueil méthodique* de 1811 qui les prescrivent, et qui ne devront être modifiées qu'avec la plus grande réserve.

Ces mêmes opérations seront soumises à une commission centrale où chaque département sera représenté, et qui en révisera et coordonnera les résultats pour obtenir une péréquation générale.

Les colonnes des livres cadastraux, laissées en blanc pour indiquer le classement et le revenu imposable de chaque parcelle, seront ensuite remplies.

C'est ainsi que le cadastre servira à établir avec toute l'exactitude possible la répartition de l'impôt foncier.

Il en sera fait également emploi pour tous autres objets d'intérêt public ou privé.

TABLE DES MATIÈRES.

IIe SECTION.

IIIe PARTIE.

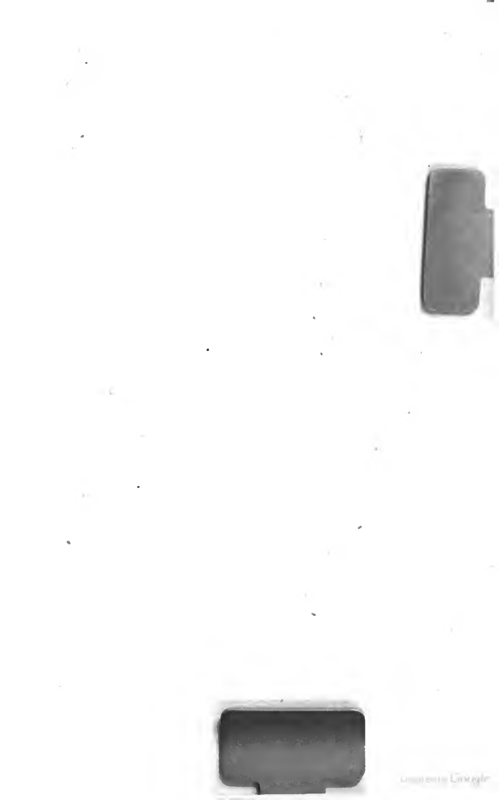
Ire SECTION.

IIe SECTION.

IIIe SECTION.



Reims, Imp de P. Regnier.




BIBLIOTECA